



COMMUNE DE SAINT-GENOU



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

1

RAPPORT DE PRESENTATION

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



Commune de Saint-Genou

Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé par délibération du 02 octobre 2006
Révision approuvée le 11 mars 2020

Rapport de présentation

SARL **GEOTOP97**

Jean-Charles DAYOT Géomètre Expert DPLG
cabinet@dayot-geometre-expert.fr

Bureau principal 19 rue du Sapin Vert 36500 BUZANÇAIS Tél. 02 54 02 21 21 Fax 02 54 02 21 29
Bureau secondaire 6 rue Petite du Palan 36000 CHATEAUROUX Tél. 02 54 07 52 26



ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I- PRESENTATION HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

I – PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
II – REPERES HISTORIQUES	6
III – CONTEXTE INTERCOMMUNAL.....	9
La Communauté de communes Val de l’Indre - Brenne	9
Le Pays Castelroussin - Val de l’Indre	14
Autres structures supra-communales	14

CHAPITRE II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – FACTEURS PHYSIQUES	16
II – PATRIMOINE PAYSAGER	24
III – PATRIMOINE BIOLOGIQUE	29
Natura 2000	30
Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)	31
Trame verte et bleue.....	33
IV – PATRIMOINE BATI ET CULTUREL	40

CHAPITRE III- LE MILIEU HUMAIN

I - LA POPULATION	44
II – LE PARC RESIDENTIEL	49
III– L’EMPLOI ET L’ACTIVITE ECONOMIQUE	54
L’emploi	54
L’agriculture	55
L’exploitation de carrières	57
La production d’énergie	59
L’activité touristique.....	60
Les industries et l’artisanat	61
Les commerces	62
IV– LES SERVICES ET LE CADRE DE VIE	62
les services	62
la collecte le traitement et la valorisation des ordures ménagères	62
Les réseaux	63
L’accès au numérique et à la téléphonie mobile	64
Les transports	65
Les activités sportives et associatives	67

CHAPITRE IV- LES ENJEUX COMMUNAUX

CHAPITRE V- LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

I – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	71
II – BESOINS EN LOGEMENTS	77
III – DECLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN FONCIER SUR 20 ANS	85

CHAPITRE VI- LES ORIENTATIONS RETENUES ET LEUR MISE EN PLACE DANS LE PLU

I – LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL.....	87
a – Améliorer l’offre en logement et les capacités à construire dans le respect de la forme originelle du bourg et des hameaux	87
b – Favoriser et développer les activités de la commune	88
c - Préserver la qualité de l’environnement et des sites du territoire.....	89
d - Objectifs de modération de la consommation d’espace et lutte contre l’étalement urbain	90
II – LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS.....	92
a - L’espace urbain	92
b – Les espaces agricoles et naturels.....	98
III – SYNTHESE ET LOCALISATION DES TERRAINS LIBRES A LA CONSTRUCTION	107
IV – LA REQUALIFICATION DES ENTREES DE BOURG.....	109

CHAPITRE VII-COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I- AVEC LES LOIS D’ AMENAGEMENT ET D’URBANISME	117
II - AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	118
III – AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL.....	119
IV– AVEC LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE	137

CHAPITRE VIII- EVALUATION DES INCIDENCES

I- AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE	140
a - Sur la dimension sociale.....	140
b – Sur la dimension économique	141
c – Sur la dimension environnementale.....	141
II- AU REGARD DE LA CONSOMMATION D’ESPACES ET LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN	145
III- AU REGARD DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000.....	147

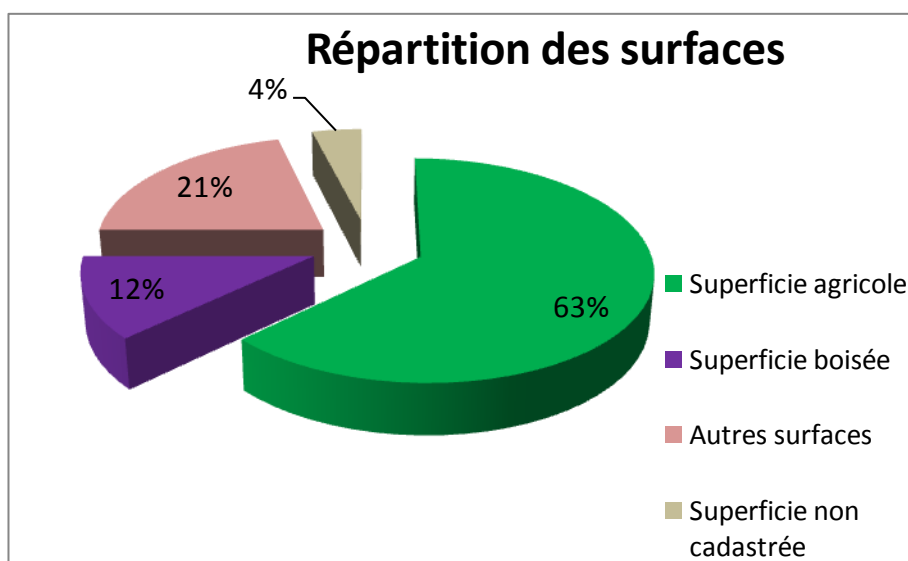
CHAPITRE I

PRESENTATION HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

I – PRESENTATION DE LA COMMUNE

Données générales :

- **superficie totale de la commune : 2 446 hectares**
- **superficie cadastrée : 2 347 hectares (superficie non cadastrée 4% = domaine public)**
- **superficie boisée : 288 hectares (12 %)**
- **superficie agricole utilisée communale : 1542 ha (63%)** (source PAC 2013)
- **superficie agricole utilisée des exploitations dont le siège est sur la commune : 1 208 hectares (Agreste 2010), 1 251 hectares (R.A. 2000)**



SAINT GENOU est une commune moyenne (2 446 hectares), peu boisée (12% de son territoire), où l'eau joue un rôle important (vallée de l'INDRE au Nord, étangs au Sud).

La commune de SAINT GENOU compte 982 habitants (Insee 2015), elle faisait partie jusqu'en mars 2015 de l'ancien canton de BUZANCAIS qui regroupait 11 communes : le nouveau canton qui comprend 20 communes pour 20 813 habitants (Insee 2015) va de SAINT MAUR à FLERE LA RIVIERE en suivant la vallée de l'Indre (les communes de VENDOEUVRES, MEOBECQ et NEULLAY LES BOIS qui faisaient partie de l'ancien canton de BUZANCAIS font désormais parties du canton de SAINT GAULTIER).

SAINT GENOU fait partie depuis le 1^{er} janvier 1998, de la communauté de communes Val de l'Indre – Brenne qui regroupe 12 communes (les communes de l'ancien canton de BUZANCAIS et la commune de NIHERNE) et depuis le 15 octobre 1996 du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin – Val de l'Indre (qui regroupe aujourd'hui 26 communes, 12 de la communauté de communes Val de l'Indre – Brenne et 14 de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole).

La communauté de communes Val de l'Indre – Brenne ayant en compétence obligatoire l'aménagement de l'espace elle fait partie depuis 2002 du syndicat mixte pour l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui définit les grandes orientations pour le développement de ce territoire composé au départ de 30 communes et qui

regroupe aujourd'hui les 26 communes du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin - Val de l'Indre.

II – REPERES HISTORIQUES

Si l'occupation du site de la vallée de l'INDRE est fort ancienne (polissoir des Augères, industrie lithique dans le bois de Cognon), les plus vieux vestiges connus sur la commune de SAINT GENOU remontent essentiellement à la colonisation romaine.

Située en bordure de la voie gallo-romaine secondaire qui reliait ORLEANS à POITIERS, (par Milançay, Romorantin, Gièvres, Chabris, La Roche Posay) SAINT GENOU conserve de cette époque un certain nombre de vestiges remarquables :

- Une villa gallo-romaine importante au lieu dit Le Plessis au Sud de la commune,
- le village d'Estrées qui tire son nom de la voie gallo-romaine (du latin strata : chemin pavé, route).

La commune porte le nom de Genulfus, missionnaire romain envoyé en Gaule au IIIème siècle après Jésus Christ.

Depuis l'avènement du christianisme jusqu'à l'Edit de Milan en 313 et avant de devenir la religion officielle de l'Empire sous Théodose (379 –395), la propagation de la religion chrétienne se fit principalement par des prêtres qui consacrèrent leur vie à la prédication de l'évangile ; pour étayer leurs prédications les évangélistes menaient le plus souvent une vie ascétique, simple et proche de la nature : ces ermites, sanctifiés pour la plupart, firent l'objet de vénération locales sur leur lieu de sépulture (simple tombe ou oratoire), puis, en fonction des « dons » reconnus ou attribués par la pratique populaire ils furent à l'origine de pèlerinages plus ou moins importants qui amenèrent la création de communautés religieuses et d'abbaye.

Telle est l'histoire de Genulfe qui naquit vers l'an 225 dans une riche famille romaine et chrétienne ; après ses études, il fut ordonné prêtre, puis évêque vers l'an 248 ; en 257, il fut envoyé évangéliser les Gaules, avec son père Génitus, par le Pape Sixte II (24^{ème} Pape de 257 à 258) ; après un long voyage vers la Loire, il s'installa définitivement à Selles-sur-Nahon où il mourut vers 285 ; sa sépulture est alors installée près du Nahon au lieu-dit « la Chapelle ».

Genulfe passait pour avoir le don de guérir la lèpre ou charbon pestilentiel (le clocher de l'église renferme une cloche fort ancienne sur laquelle est inscrit «*voce mea fugiant pestes* »).

En l'an 835, les cendres de l'ermite furent transportées de Selles-sur-Nahon à l'église Notre Dame d'Estrées fondée en 828 par Wilfried, Comte de Bourges, qui y autorisa l'installation d'une communauté religieuse : les moines y fondèrent une petite abbaye ; vers 867, les invasions Normandes, puis les invasions Mayardes en 923, ravagèrent le Berry ; le monastère et l'Eglise d'Estrées abandonnés eurent à subir les avatars de ces invasions (démolitions, incendies), les moines ayant par trois fois pris la fuite, avec leurs richesses et leurs reliques (à Saint Pierre le Moutier en 867, à Loches en 923 et enfin à Palluau).

En 994 les moines décidèrent de quitter les ruines de leur monastère d'Estrées et de construire un nouvel édifice plus vaste sur l'emplacement actuel de l'église : cette nouvelle abbatale qui ne fut sans doute pas terminée avant le début du XIIème siècle, fut consacrée

dès 1066 (mentionnée dans la Charte de Preuilly) à la fois par l'archevêque Aymond de Bourges (en tant que chef du diocèse de Bourges qui exerçait la suzeraineté spirituelle sur Saint Genou) et par l'archevêque Barthélemy de Tours (en tant que suzerain féodal).

Cette situation aux limites de deux diocèses a sans doute généré de nombreuses discordes entre les deux suzerains, d'autant plus fortes que l'abbaye fut richement dotée : nombreux domaines, bois, prés, étangs, moulins qui nécessitaient le travail important de serfs assujettis à l'abbaye pour en accroître les revenus.

L'agglomération s'est formée autour de l'abbaye de Saint Genou, ceinte de murs et de fossés, avec cloître, moulins banaux nombreuses maisons et dont l'entrée principale à l'ouest était commandée par un pont-levis.

Autour de la ville close se développa le faubourg qui était lui aussi, entouré de fossés : lieu actif, on y trouvait les halles, un hôtel-Dieu et un four banal.

Le village fut débaptisé à la Révolution et porta durant quelques années le nom d'Indreval.

LE VILLAGE DE SAINT GENOU ET LA PORCELAINES

Il faut prendre le temps de flâner dans Saint Genou pour découvrir des bâtiments à l'architecture caractéristique des débuts de l'ère industrielle, dispersés dans le bourg, ce sont là les témoins de son riche passé porcelainier.

Avant 1960, il y avait sept entreprises de porcelaine à Saint-Genou qui employaient plus de 600 ouvriers.

A l'origine, la présence d'un gisement d'argiles blanches à Terreux près du bourg, ainsi que l'abondance de nombreuses forêts, à une époque où la cuisson se fait au bois, ont favorisé, à Saint-Genou comme dans d'autres endroits, la naissance d'une industrie de la porcelaine. Les spécialistes, indispensables au démarrage d'une telle industrie ne sont pas très loin : ils se trouvent à Villedieu, Foëcy, Vierzon et Noirlac.

Déjà, en 1838, un porcelainier de Villedieu, avait obtenu l'autorisation de construire un four à tuiles et objets en terre cuite, en bas du monastère d'Estrées.

En 1845, une fabrique de porcelaine est établie juste à côté de la tuilerie. La production démarre avec ses succès et ses déboires, liés à la fabrication de la porcelaine en cette première moitié du XIXème siècle : pièces impeccables et pièces dévaluées par les taches, grains, fentes de feu. Les avatars fréquents ont des répercussions sur les résultats financiers et cela explique le nombre important de propriétaires qui se succéderont à la tête de l'entreprise. Et puis, le bourg de Saint-Genou est isolé. Peu ou pas de voie de communications ; le prix des expéditions des produits finis pèse lourdement sur le coût de la production.

Vers la fin de l'année 1847, le chemin de fer atteint Châteauroux et en 1856, la voie ferrée dessert Limoges, ouvrant enfin au Berry l'accès au kaolin de Saint-Yriex (Haute Vienne). En 1851, la Grande Fabrique est vendue à un nouveau propriétaire qui la développe et fait construire un second four. L'entreprise emploie alors 55 ouvriers.

De 1857 à 1870, trois porcelaineries fonctionnent tant bien que mal à Saint-Genou ; en 1870, la guerre avec la Prusse éclate entraînant misère et chômage en France.

Suspendus durant la guerre, les grands travaux publics lancés par la IIème République puis repris avec participations privées sous Napoléon III reprennent avec la IIIème République : la ligne de chemin de fer Tours – Montluçon, desservant Saint-Genou, est créée en 1879, apportant ainsi une bouffée d’oxygène aux entreprises.

Les entreprises évoluent et se modernisent ; après 1920, la production de La Grande Fabrique est orientée sur le matériel électrique (interrupteurs, prises de courant, isolateurs...).

L’activité de la porcelaine est soumise aux différentes crises économiques provoquées par les deux guerres mondiales. Vers 1950, l’activité de la porcelaine emploie plus de 600 ouvriers dans 7 usines.

Après 1962, il ne reste que deux usines de porcelaine à Saint-Genou : celle de Charles Robin et La Grande Fabrique. Les autres, trop petites et mal équipées, ont du éteindre leurs fours.

Les deux usines fonctionnent pendant une trentaine d’années.

La Grande Fabrique, dernière entreprise de porcelaine à Saint-Genou, a fermé définitivement ses portes en 1999, licenciant 69 personnes.

Aujourd’hui, le musée de la porcelaine Charles Robin, appartenant à la commune et animé par des bénévoles, redonne vie à cette activité disparue et permet de découvrir les différentes étapes de la fabrication de la porcelaine.



Ancienne usine de porcelaine, rue d’Estrées



Musée de la porcelaine Charles Robin

planification.

La Communauté de communes Val de l'Indre - Brenne exerce les compétences suivantes (arrêté du 20/12/2017) :

· **Compétences obligatoires :**

L'aménagement de l'espace

- schéma de cohérence territorial et schéma de secteurs,
- aménagement de l'espace pour la conduite d'action d'intérêt communautaire (constitution de réserves foncières, cartographie, système d'information géographiques redéfinition, aménagement numérique du territoire)

Le développement économique

- création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques (l'extension de ces zones ou l'aménagement de nouvelles zones d'activités seront définis par le conseil communautaire en concertation avec le conseil municipal concerné).
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L 4251-17 du CGCT (la CDC est compétente pour attribuer des aides aux entreprises sous réserve de compatibilité avec le schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation).
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire (la CDC est compétente pour participer aux opérations visant à maintenir et développer l'artisanat et le commerce sur son territoire, soutenir les projets visant à maintenir le dernier commerce de chaque profession, attribuer des aides aux entreprises. Construire, acquérir, réhabiliter, améliorer les locaux commerciaux et consentir des baux commerciaux afin de contribuer au maintien de commerces dès lors que les opérations auront été reconnues d'intérêt communautaire, les opérations antérieures de baux commerciaux consentis sur des bâtiments communaux resteront de la compétence communale).
- Promotion du tourisme dont la création d'office de tourisme (la CDC interviendra pour développer l'attractivité touristique de son territoire notamment pour l'élaboration et la mise en œuvre de la politique communautaire en matière de tourisme, la mise en place de l'accueil et de l'information des touristes, de la promotion touristique en coordination avec l'agence départementale du tourisme de l'INDRE et le comité régional du tourisme, la coordination de l'action locale des différents partenaires du développement touristique local, publics, associatifs et privés, la participation au développement touristique du Val de l'Indre dans le cadre de l'opération l'Indre à vélo).

La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).

L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

La collecte, le traitement et la valorisation des ordures ménagères.

- A ce titre la CDC a compétence pour la construction et la gestion des déchetteries homologuées par le schéma départemental et pour mener des actions d'information et de sensibilisation visant à réduire le volume et le coût des déchets.

· **Compétences optionnelles :**

Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie

- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie, (la CDC est compétente pour participer à la mise en place d'actions de promotion favorisant le développement des énergies renouvelables ou la maîtrise de la demande d'énergie dans le cadre de sa politique d'habitat, volet énergie et lutte contre la précarité énergétique).

Politique du logement et du cadre de vie :

- politique du logement social et actions en faveur des personnes défavorisées, lutte contre l'habitat indigne (la CDC est compétente dans le cadre de programmes d'acquisition et de réhabilitation d'immeubles existants en centre-bourg destinés à la création de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat (PALULOS, PLUS...), assurer la gestion locative de ce parc immobilier ; acquisition et viabilisation des terrains destinés à la création de logements locatifs sociaux neufs, opération de construction entrant dans le cadre d'un bail emphytéotique ou bail à construction en faveur d'un bailleur social public et la garantie des annuités d'emprunts des organisme HLM dans le cadre de ces opérations, élaboration et mise en œuvre d'une politique de logement intergénérationnel.
Restent de la compétence communale : les logements communaux antérieurement créés, les opérations de constructions antérieures menées par les communes avec un bailleur social public ainsi que les garanties d'emprunt accordées dans le cadre de ces opérations ainsi que les opérations de lotissements destinés à l'accession à la propriété).
- La réalisation d'études concernant le logement et le cadre de vie et visant à l'augmentation qualitative et quantitative du parc immobilier locatif public ou privé.

Sont considérés d'intérêt communautaire :

- l'élaboration, le suivi et la révision du programme local de l'habitat (P.L.H.),
 - Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) ou toutes autres opérations s'y substituant,
 - Le développement de partenariats notamment avec l'A.D.I.L. pour des missions d'information au logement auprès des habitants, des missions d'observation de l'habitat, des missions d'animation et d'appui technique dans le cadre d'une O.P.A.H..
- actions de valorisation et d'embellissement de l'espace (seront d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement éligibles à la politique régionale),

La politique de la ville

- élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville, animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que les dispositifs locaux de prévention de la délinquance, programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

Création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire

- sont reconnues d'intérêt communautaire l'ensemble des voies communales revêtues et leurs dépendances, les voies nouvelles créées par la CDC dans l'exercice de ses compétences et leurs dépendances,
- le balayage des voies relève de la compétence communautaire.
- Sont exclus de la compétence communautaire l'éclairage public, les plantations d'agrément, la viabilité hivernale, la signalisation et la localisation des lieux-dits, le mobilier et la signalétique urbaine.

Création et gestion de maisons de service au public et définition des obligations de services publics y afférente en application de l'article 27-2 de la Loi relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

Action sociale

- enfance jeunesse : la CDC est compétente pour créer organiser développer et coordonner les activités péri scolaires (avant et après la classe) et extra scolaires (mercredis - petites vacances et grandes vacances) s'adressant aux enfants scolarisés jusqu'à 17 ans révolus ; la CDC mène la politique enfance jeunesse sur l'ensemble du territoire communautaire dans le cadre d'un partenariat avec l'Etat, la CAF et tout autre organisme institutionnel ou associatif visant à mettre en œuvre une politique en faveur de l'enfance et de la jeunesse.
A ce titre, sont transférés les accueils péri et extra scolaires existants et antérieurement gérés par les communes (les bâtiments communaux existants et utilisés dans le cadre de cette compétence resteront communaux et seront mis à disposition de la CDC dans le cadre d'une convention), la CDC est seule compétente pour conventionner avec les associations gérant les activités péri et extra scolaires.
- animation socioculturelle. La CDC met en place :
 - des actions en faveur du développement de la culture par la mise en place d'une saison culturelle en partenariat avec le Conseil Régional et tous les autres partenaires publics et privés, en veillant à ne pas entrer en concurrence avec les programmations effectuées par les communes ou les associations ; la CDC participe à la prise en charge des frais de transport de sorties scolaires,
 - des actions en faveur du développement du sport en sensibilisant les jeunes à la pratique du sport avec des interventions sportives en milieu scolaire par conventionnement avec l'éducation nationale et l'organisation de

- rencontres sportives inter-écoles du territoire communautaire,
- des actions en faveur des associations locales, avec mise à disposition de matériels et de lots ainsi que la garantie financière pour les manifestations d'ampleur.

Compétences facultatives :

Atelier-relais -immobilier d'entreprise :

- la CDC est compétente pour intervenir en matière de construction, d'acquisition, de réhabilitation, d'amélioration, de gestion de bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal, de service et libéral et bâtiments relais situé sur l'ensemble du territoire communautaire.
- La CDC est compétente pour conclure avec les porteurs de projet tous types de contrats pour l'occupation de ces locaux (baux précaires, baux commerciaux ou tout types de contrat de vente ou location vente.
- Les opérations antérieures consenties sur des bâtiments communaux resteront de la compétence communale.

Développement du fret ferroviaire

La CDC participe au développement du fret ferroviaire sur son territoire, dans ce cadre :

- elle est actionnaire de la Société d'économie mixte fer Val de l'Indre Buzançais Argy dont l'objet est d'assurer la gestion et la maîtrise de l'embranchement voie ferrée Buzançais Argy,
- elle adhère à l'association transport fer val de l'Indre ou toute autre association ayant pour objectif de promouvoir et développer l'activité fret ferroviaire sur le Val de l'Indre,
- elle est compétente pour étudier la faisabilité d'une plateforme ferroviaire et tout équipement pouvant assurer un développement de fret ferroviaire sur le territoire communautaire,

Maintien des services de santé de proximité :

La CDC favorise le maintien des services de sante de proximité : ainsi, sont d'intérêt communautaire la maison médicale de VILLEDIEU et le pôle médical de NIHERNE

Construction entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportif

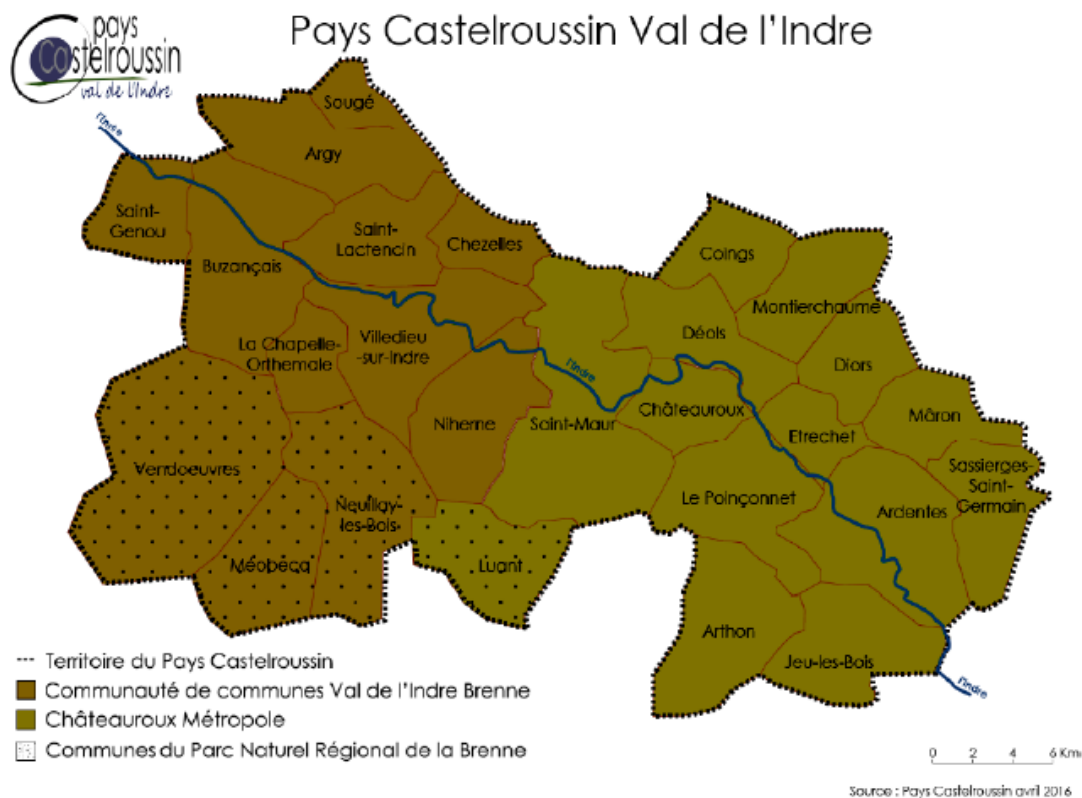
Ont été reconnus d'intérêt communautaire :

- l'ancienne abbaye de MEOBECQ (sauvegarde et réhabilitation des bâtiments, valorisation de ce patrimoine, gestion du site à vocation culturelle et touristique) ,
- l'espace culturel et de loisirs de NIHERNE,
- le plan d'eau de SAINT GENOU (aménagement, mise en valeur et gestion de cet équipement à vocation de loisirs, de sports de pleine nature et touristique).

Les équipements sportifs et culturels existants restent de la compétence communale.

LE PAYS CASTELROUSSIN - VAL DE L'INDRE

Le Syndicat Mixte du Pays Castelroussin - Val de l'Indre existe depuis 1996, Il comprend 26 communes, celles de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne (12 communes) et celles de la Communauté d'Agglomération Castelroussine (14 communes).



Il s'agit d'un territoire de projets, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural, en vue de permettre la stimulation et l'orientation des services à la population et le développement des communes.

Le Syndicat Mixte a pour objet d'élaborer et de mettre en œuvre une politique commune de développement et d'aménagement globale et durable du territoire concerné.

Cette politique concerne les domaines économiques, agricoles, socioculturels, touristiques et de loisirs, environnementaux, du cadre de vie, de l'habitat et du logement, de l'économie solidaire, de l'aménagement du territoire, de la communication...

Depuis 2002, la commune de Saint-Genou fait également partie du syndicat mixte pour l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui définit les grandes orientations pour le développement de ce territoire composé au départ de 30 communes et qui regroupe aujourd'hui les 26 communes du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin - Val de l'Indre.

AUTRES STRUCTURES SUPRA-COMMUNALES

Syndicat Départemental d'énergie de l'Indre : distribution d'énergie, S.I.G. éclairage public.
Syndicat Mixte de Gestion de l'assainissement Autonome dans l'Indre : assainissement non collectif.

CHAPITRE II

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – FACTEURS PHYSIQUES

La commune de Saint Genou appartient au bassin versant de L'INDRE.

La commune de Saint Genou est rattachée à la région agricole du BOISCHAUT NORD (délimitation 1962), bien que sa frange Sud Est appartienne du point de vue géologique à la BRENNE (Etang de la Vienne, Etang Baron).

D'une superficie de 2 446 hectares pour une superficie urbanisée d'environ 75 hectares (c'est à dire 3%) le territoire communal reste rural, il s'étend du Nord au Sud sur environ 6 km et d'Est en Ouest sur environ 4 km.

Il est parcouru et découpé d'Est en Ouest par la vallée de l'INDRE, la voie ferrée de Tours à Montluçon et la R.D. N° 943.

Il n'y a pas de massif boisé important mais de nombreux bois et bosquets ainsi que des haies qui donnent à la campagne un aspect bocager.

Située à neuf kilomètres de Buzançais, le bourg est implanté à l'extrême Nord-ouest du territoire communal, bloqué au Nord par la vallée de l'Indre et plus particulièrement par le canal créé par les moines et au Sud par la voie ferrée au-delà de laquelle se trouve le faubourg d'Estrées.

Le bourg est donc à l'écart de la R.D.N° 943, distante d'environ 2500 mètres et est desservi par « l'ensemble » des R.D.N° 63 (R.D. N°63, R.D.N°63 a, R.D 63 b, R.D. 63 d) qui jouent un rôle important pour les circulations « alternantes » de la population (vers Buzançais, Palluau, Argy et Sainte Gemme) .

MORPHOLOGIE

La rivière INDRE constitue ici l'événement morphologique majeur : c'est elle qui organise le relief et en détermine les principales lignes ; le façonnement du relief, entamé lentement depuis l'ère tertiaire, est surtout le fait de l'érosion.

◆ *La vallée de l'INDRE*

Affluent en rive gauche de la Loire, la rivière longue de 247 kilomètres comprend trois Unités Hydrographiques Cohérentes liées, en grande partie, aux substrats traversés :

1. De Saint Priest La Marche (limites des départements du CHER, de l'INDRE et de la CREUSE), où la rivière prend sa source à 486 m d'altitude, à Mers- sur- Indre, la rivière, en traversant les substrats primaires de la Marche puis les

sables et argiles du Trias et enfin les calcaires et argiles du Lias, reçoit l'essentiel de son alimentation superficielle à partir d'un vaste bassin versant,

2. d'Ardentes à Saint-Genou, l'Indre, en traversant des substrats jurassiques calcaires, est alors essentiellement alimentée par de vastes circuits karstiques souterrains, les réseaux secondaires y sont quasi inexistant, réduisant ainsi le bassin versant superficiel à la simple expression de la rivière et de sa vallée,
3. à partir de Saint Genou, les substrats cénomanien, puis turonien, plus imperméables, permettent la réinstallation d'un réseau superficiel plus consistant.

L'INDRE s'écoule paresseusement, son lit mineur, à faible profondeur, en divaguant en de nombreux méandres au sein de son large lit majeur, permet de jouer un important rôle « tampon » dans la gestion des inondations, qui y sont à la fois longues dans le temps et larges dans l'espace.

Entre le Brésil et la ferme de Chanteloche, elle se double d'un canal créé au Moyen Age par les moines de Saint Genou pour permettre le fonctionnement de plusieurs moulins.



L'Indre



Le canal de l'Indre

◆ *Les ruisseaux secondaires*

Trois ruisseaux structurent l'espace communal :

1. en rive droite et affluent de l'INDRE, le ruisseau de la Cité qui constitue la limite septentrionale de la commune (avec Palluau et Villegouin)
2. en rive gauche et affluent de l'INDRE, le ruisseau du Beuvrier qui constitue la limite Est de la commune (avec Buzançais) ; issu de la fontaine de Pallu, son cours de 8.6 kilomètres suit à l'amont une géométrie peu conventionnelle (alimentation et drainage des étangs Pallu et d'Oince) puis devient plus rectiligne en prenant une orientation Sud-Nord (où il reçoit en rive gauche les étangs Baron et Vienne) ; sa vallée s'encaisse au passage de la R.D. N° 943 (pente de $1.25^{\circ}/^{\circ}$), puis, après Launay, retrouve la vallée de l'Indre où le ruisseau s'étale et coule paresseusement (pente de $0.30^{\circ}/^{\circ}$) ;
3. en rive gauche de l'INDRE, le ruisseau du Rideau, affluent de l'Ozance qui rejoint l'INDRE à Clion en prenant une orientation Est – Ouest.

◆ *Les plateaux*

Événement majeur de la région, la rivière INDRE n'entaille pas vraiment les zones environnantes.

D'une centaine de mètres aux abords de l'Indre, son altitude culmine à 167 mètres à proximité du hameau de la Brigaudière : le versant particulièrement accusé entre la Brigaudière et la Saulaie correspond à un étonnant accident faillé en quatre faces (horst en piston) qui fait anormalement remonter les terrains du jurassique au dessus des argiles sableuses et des grès du céno-manien plus récents.

GEOLOGIE

La géologie joue ici un rôle très important qu'il est nécessaire d'analyser de manière précise puisque trois substrats différents et typés (Brenne, Boischaut Nord et vallée de l'Indre) se juxtaposent et participent à l'originalité paysagère de la commune.

La commune de Saint Genou comprend trois unités géologiques :

- au Sud les sables et grès du céno-manien qui ont permis la mise en place d'un paysage semblable à celui de la BRENNE (bois, étangs),
- au centre les formations sénoniennes qui annoncent le BOISCHAUT NORD avec son paysage de bocage où les boisements, rares, sont le plus souvent implantés sur des sables éoliens du quaternaire,
- au Nord, la vallée de l'INDRE qui s'étire tel un ruban sur ses larges formations alluviales.

● **l'histoire géologique**

L'histoire géologique du secteur débute au jurassique supérieur et se décompose en deux grandes parties :

- une phase marine qui voit se succéder une série de transgressions et de régressions ; elle se marque par l'installation d'une mer calme avec des sédimentations d'abord calcaires, puis sableuses et argileuses (transgression du céno-manien),
- une phase continentale, à la fin du campanien (- 83 millions d'années) la mer se retire définitivement, commence alors une longue période d'érosion sous un climat de type tropical ; bien plus tard, au quaternaire, les cours d'eau creusent leurs vallées dans un climat froid qui favorise la sédimentation des alluvions, le façonnement des versants (le plus souvent dissymétriques) ainsi que le dépôt de limons et de sables éoliens sur les zones les plus hautes.

● **les principales formations**

- au Sud Ouest du bourg les couches du jurassique supérieur remontent de façon anormale, d'une quarantaine de mètre environ : ce compartiment soulevé entre des failles (*horst en piston*) est composées de trois ensembles différents :

- 1- les calcaires de Levroux de la fin de l'Oxfordien Supérieur et du début du Kimméridgien Inférieur (- 160 à - 151 Millions d'années) ; calcaire

argileux sub-lithographique avec intercalation de bancs marno-crayeux ces matériaux sont gélifs ;

- 2- les calcaires de Buzançais du Kimméridgien inférieur (- 151 à – 148 Millions d'années), marquent la fin temporaire des dépôts marins; les calcaires argileux sub-lithographique ont connu une longue période d'émersion (50 Millions d'années) et ont été soumis à une forte érosion continentale ;
- 3- les marnes de Saint Doulchard du Kimméridgien inférieur (- 148 à – 146 Millions d'années), avec alternance de poudingue, de marnes et de calcaires fins et argileux.

- Les formations du crétacé (97.7 millions d'années) composées de trois ensembles différents :

- 1- Les argiles sableuses et les grès du cénonanien, cette formation se compose d'une base sableuse recouverte d'horizons gréseux, argileux ou marneux, ces sédiments ont été déposés là lors de la dernière transgression marine et proviennent probablement de massifs cristallins qui, à cette époque subissent une forte érosion ; elle s'étend sur une surface vaste et homogène au Sud et au Sud Ouest de la commune ;
- 2- Les marnes glauconieuses à ostracées du cénonanien forment deux unités importantes, l'une qui recouvre toute la partie Ouest de la commune (au Sud du bourg), l'autre en forme de rond au Grand Villemont ;
- 3- La craie blanche à inocérames du turonien, elle se constitue soit en lentilles isolées (le Grand Villemont, la Brigaudière) soit en grandes unités (Brisepaille) annonçant la base de la cuesta qui domine les dépressions cénonaniennes ;

- les formations quaternaires se composent de quatre types de terrains différents :

- 1- les sables éoliens formés de sables limoneux, parfois argileux (teneur en sable toujours supérieure à 50%) sont présents sur les seuls sites de Bélâbre et de la Guette ; ils procèdent d'affleurements de sables cénonaniens (en rive droite, ce sont les alluvions de la vallée soulevés par les vents d'Ouest qui ont composé l'ensemble du site des bois de Chaulmes) ;
- 2- les limons des plateaux se composent de sédiments fins et se situent principalement sur les points hauts de part et d'autre de la R.D.N° 943 (les Bruères, les Rochers) ;
- 3- les formations alluviales propres à la vallée de l'Indre et de ses affluents se composent majoritairement de sables, argiles, graviers et grès ; elles sont d'âges différents :

- a. les alluvions anciennes qui se situent à une altitude de 4 à 12 m au dessus du cours d'eau à l'étiage, composés de sables et de graviers peu altérés (de part et d'autre de la R.D. N° 63 entre la ferme du Coignon et le bois de Coignon et en bordure du ruisseau du Beuvrier au Nord Ouest de Launay) ;
 - b. les alluvions récentes qui se situent au même niveau que l'étiage, composés de lits sableux, enrichis en graviers, de roches siliceuses et de granites provenant de l'amont (source de l'Indre).
- 4- les formations colluviales présentes sur les versants de la vallée de l'Indre et de ses affluents où le relief est plus différencié (pré de Saint Ladre à l'Ouest du bourg) : ces colluvions ont surtout été alimentés par les sables éoliens et les limons des plateaux situés juste au dessus.

PEDOLOGIE

La carte pédologique établie par la Chambre d'Agriculture de l'Indre permet de reconnaître cinq grands types de sols sur la commune de SAINT GENOU dont la nature dépend étroitement des contraintes du sous-sol et du relief.

De la vallée aux plateaux peuvent ainsi se distinguer :

1. Les sols hydromorphes

- *Les sols à nappe permanente peu profonde*

Ils s'observent dans la vallée de l'Indre (et par extension du ruisseau de la Cité) où ils se constituent d'argiles lourdes et profondes ; le gley est ici superficiel.

- *Les sols colluviaux non calcaires*

Les petits ruisseaux (Beuvrier, Rideau) présentent un profil pédologique un peu différent : les sols sont profonds et hydromorphes.

- *Les pseudo-gley*

Ils sont de texture très variable. Ils reposent sur le substrat marneux du jurassique imperméable ; ils sont limoneux, profonds et très hydromorphes.

2. Les sols carbonatés :

- *sols bruns calciques ou eutrophes*

Les sols saturés (sols bruns calciques ou eutrophes) ressemblent aux précédents, mais ils possèdent de meilleures réserves en eau ; toutefois, ils souffrent d'un manque de calcaire actif dans la terre fine tandis que leur texture, argileuse et lourde, rend leur travail difficile ; limono-argileux, épais et profonds ils présentent une assez bonne structure, résistent bien à la sécheresse mais, sauf pente, tardent à se ressuyer.

- *sols bruns calcaires*

Les sols bruns calcaires se développent sur les matériaux calcaires, ils sont peu profonds (la roche mère se trouve de 30 à 40 centimètres de profondeur), caillouteux, riches en matières organiques, ils possèdent une faible réserve utile en eau qui se révèle pénalisante lorsque surviennent de longues sécheresses.

3. Les sols brunifiés

- *sols bruns (perruches)*

Les sols bruns reposent sur les terrains gréso-calcaires du cénomanien ; il s'agit de sols à texture équilibrée, assez profonds et peu perméables ; ils résistent bien à la sécheresse mais tardent eux aussi à se ressuyer.

- *sols bruns lessivés (bornais)*

Les sols lessivés se développent soit sur les matériaux calcaires du Jurassique, soit sur les argiles sableuses et les grès du Cénomanien, ils sont limono-argileux, profonds, plutôt humides, imperméables et assez battants (ils sont pratiquement absents sur la commune).

4. Les vertisols

Les sols à caractères vertiques marqués (argiles gonflantes) se rencontrent à la base de la cuesta où le contact entre le turonien et le cénomanien supérieur s'effectue régulièrement par les marnes à ostracées.

Par décarbonatation progressive il s'est formé un sol profond et argileux, glauconieux, riche en minéraux gonflants (montmorillonite) où les phénomènes de retrait, au cours des étés secs sont très visibles.

En raison d'une topographie souvent très plane, ces sols nécessitent un assainissement pour palier au gonflement de l'argile lourde du sous-sol en période de ré-humectation (secteur du Plessis).

5. Les sols «pauvres»

Au Sud et au Sud Est de la commune (en limite de la Brenne), se rencontrent des sols très pauvres sur des sols essentiellement sableux.

- *Les sols podzolisés*

Autour de l'étang Baron et de l'étang de la Vienne se trouvent des podzols humo-ferrugineux hydromorphes sur les sables : ces sols sont peu propices aux cultures et sont en landes ou boisés.

- *Les sols planosoniques*

Les sols planosoniques se rencontrent dès que l'épaisseur du dépôt sableux à sablo-argileux superficiel dépasse 40 centimètres, habituellement installés sur les argiles sableuses de la Brenne, on les rencontre aussi sur l'argile d'altération de la craie : ils sont généralement occupés par des prairies permanentes et des friches.

En résumé les sols de la commune de Saint Genou sont très variés et possèdent des potentialités agricoles moyennes :

- ils sont sensibles à la sécheresse, ce qui, dans beaucoup de secteurs interdit les cultures d'été (maïs, tournesol) ;
- à l'inverse, et pour beaucoup, ils souffrent d'hydromorphie temporaire (sols trop humides) ;
- une assez grande surface (sols sableux et sols limoneux) souffre d'un manque de matières organiques (moins de 1,5 %) et d'acidité ; de surcroît ils sont sensibles à la battance.

CLIMAT

Le climat est un mélange équilibré de tendances océaniques et continentales.

Les données climatiques de la station de CHATEAUROUX – DEOLS (distante d'environ 25 kilomètres) montrent bien la douceur relative du climat local : les amplitudes thermiques ne sont pas très élevées, les gelées sont faibles et les pics caniculaires relativement rares.

A partir des données moyennes issues de deux cycles qui se chevauchent (1961-1990 et 1981-2010), il convient de constater qu'en un demi-siècle (1961-2010) tous les indicateurs sont en évolution positive entre les deux cycles (1961-1990 et 1981-2010) :

- **Températures moyennes (°C) : +7%**
- **Précipitations moyennes (mm) : +1%**
- **Durée moyenne d'insolation (heure) : +14%**

Températures moyennes (°C) (données météo France 1961 - 1990)

Jan	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
3.4	4.7	6.9	9.7	13.2	16.5	19.1	18.7	16.3	12.1	6.9	4	11°

Températures moyennes (°C) (données météo France 1981 - 2010)

Jan	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
4.2	4.9	8	10.4	14.4	17.8	20.2	20	16.6	12.8	7.5	4.7	11.8°

Précipitations moyennes (mm) (données météo France 1961 - 1990)

Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
61.7	63.2	63.8	56.6	75.3	53.4	51.5	50.6	60.9	59.9	65.7	65.7	728.3 mm

Précipitations moyennes (mm) (données météo France 1981 - 2010)

Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
59.2	48.8	52.1	65.8	73.3	54.9	56.6	56.1	64.3	73.8	64.9	67.3	737.1 mm

Durée moyenne d'insolation (heure) (données météo France 1961 - 1990)

Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
47	76	121	150	181	201	235	203	165	123	63	48	1 613 h

Durée moyenne d'insolation (heure) (données météo France 1981 - 2010)

Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
72	92	156	179	209	210	232	235	189	128	80	59	1 841 h

Les pluies se répartissent assez bien tout au long de l'année; alors que le mois de mai était (avec les mois de novembre et décembre) le plus humide entre 1961 et 1990, le mois d'octobre atteint désormais le même niveau entre 1981 et 2010 ; à l'inverse, le mois d'août qui était le plus sec (différence de pluviosité de l'ordre de 49% entre août et mai entre 1961 et 1990), c'est le mois de février qui devient le plus sec (différence de pluviosité de l'ordre de 50% entre février et mai entre 1981 et 2010).

Les précipitations estivales ne sont pas à négliger (elles sont en progression entre les deux cycles), elles s'imposent le plus souvent sous forme d'orages violents, lesquels, répétés deux ou trois fois, suffisent souvent à créer les seuls événements pluviométriques de l'été (le record de précipitation à Châteauroux est de 67.6 mm en 24 h le 4/06/2002).

A SAINT GENOU, l'influence des massifs boisés situés au Sud et à l'Ouest de la commune n'est pas négligeable lors des épisodes orageux où ils jouent un rôle régulateur surtout pour les orages de grêle.

Le schéma général du climat est donc le suivant :

- Une période humide et fraîche (l'automne et l'hiver) durant laquelle les nappes se rechargent (mais avec une diminution importante de la recharge hivernale constatée entre 1981 et 2010).
- Une période sèche et chaude (le printemps et l'été) où le déficit hydrique est présent, de mi-juin à fin août en saison normale, mais qui peut s'allonger dans le temps lorsque des anomalies climatiques apparaissent (sécheresse hivernale comme en 1989, 90, 91 puis en 1995, 96) et/ou lorsque les prélèvements s'intensifient (irrigation).
- Un ensoleillement en très nette évolution (+14%) accompagné d'une hausse des températures moyennes (+0.8°C) traduisant, à l'échelle du territoire départemental, le début du réchauffement climatique.

Température moyenne annuelle : 11°8 C

Température moyenne du mois le plus froid (janvier) : 4.2° C

Température moyenne du mois le plus chaud (juillet) : 20.2° C
Pluviométrie annuelle : 737.1mm
Ensoleillement : 21.1%

Données 1981 - 2010

II – PATRIMOINE PAYSAGER

Le terroir de la commune est composé de deux unités principales, la vallée de l'Indre et le Boischaud Nord et accompagne deux unités secondaires qui effleurent son territoire, la Brenne au Sud et le bois de Chaulmes au Nord Est :

a) la vallée de l'Indre

Elle constitue l'unité la plus emblématique de la commune : ses paysages, même quelquefois profondément modifiés, restent « naturels ».

La végétation présente ici à la fois des éléments de rareté et de diversité.

⇒ **Aspects morpho-géologiques**

Toute la vallée de l'Indre repose sur des alluvions quaternaires sablo-limono-argileuses imperméables : les sols sont ici hydromorphes, profonds et très souvent dévolus à la prairie.

Le cours capricieux de la rivière est, au sein de la prairie, à l'origine de la présence de micro milieux particulièrement originaux : mares, lônes, boires, bras morts, anciennes divagations aujourd'hui comblées, îles, anses, autant de zones lisières dans lesquelles l'eau se lie à la terre et de ce fait crée une grande richesse biologique (selon le niveau de l'eau s'observent des espèces aquatiques et plus terrestres).

⇒ **Aspects biologiques**

Longtemps occupée par la prairie (du moins dans sa grande majorité) la vallée présente aujourd'hui une physionomie bien différente de ce qu'elle était il y a 50 ans : avec la régression de l'élevage l'herbe a partout diminué, remplacée par la friche d'une part et par la peupleraie d'autre part.

- ◆ Déjà présente dans de rares secteurs en 1970, la friche a en l'espace de 50 ans connu une grande expansion : certaines parcelles, parvenues au stade boisé, sont venues s'ajouter aux bois déjà existants, à l'inverse, d'autres connaissent un enrichissement très récent.

Au plan végétal, cette évolution aboutit à une forêt secondaire proche de la forêt alluviale originelle (il ne serait pas impossible d'y retrouver l'orme lisse) ; elle se compose du chêne pédonculé, du frêne commun, du merisier, dans les endroits les plus secs de l'aulne, et, dans les endroits les plus humides, du saule : si elle évolue sans contrainte cette forêt secondaire pourra à terme retrouver une grande richesse botanique.

- ◆ Très localisée en 1960, la peupleraie a connu un fort développement, certaines parcelles étant à leur deuxième plantation.

La popiculture est ici érigée en système économique : beaucoup plus que le bois issu de la friche, le peuplier permet de rentabiliser un secteur abandonné par l'agriculture traditionnelle (élevage).

Les richesses écologiques et paysagères sont bien différentes : la peupleraie possède un « sous bois » pauvre, assez nitrophile (ortie, cardère, carex, cirse palustre, iris pseudo-acore, valériane officinale, ronce etc.) ; coupés, les peupliers laissent place à une végétation exubérante de grands héliophytes (phragmites, carex) qui, pour un temps, donnent à la parcelle l'aspect d'un marais.

- ◆ Le bocage de la vallée n'est lui aussi plus tout à fait le même qu'autrefois : un double changement qualitatif et quantitatif est apparu, conséquence de la déprise agricole.

Si les haies semblent moins nombreuses qu'autrefois (certaines ont été arrachées pour relier deux parcelles entre elles, d'autres ont été « avalées » par le boisement) il ne semble pas que les quelques variations quantitatives aient profondément modifié le paysage.

Par contre, les changements qualitatifs sont beaucoup plus importants et touchent la sensibilité ; ainsi :

- le traitement différent de la haie (haie basse taillée à la place de la haie arborée),
- le délaissement des nombreux arbres isolés (saules et peupliers aux branches tombantes et aux troncs ouverts),
- l'abandon de la pratique de la taille en têtard usitée pour la production du bois (saules, peupliers et accessoirement chênes),

témoignent bien que l'économie rurale traditionnelle qui se lisait dans le paysage du quotidien a vécu et que, désormais, une agriculture moderne, moins sensible au milieu naturel lui a succédé.

- ◆ La faune et notamment l'ichtyofaune (poissons) n'est pas en reste : telle qu'elle se présente avec ses prairies régulièrement inondées, la vallée de l'Indre constitue un milieu remarquable pour la reproduction du brochet et des cyprinidés (carpe, loche, gardon, barbeau etc.) ; le recensement des frayères à brochets réalisé en 1995 par la Fédération Départementale de l'Indre Pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique (F.D.P.P.M.A.) met en exergue plusieurs sites de frai situés dans des bras morts, anciens méandres devenus zones humides, des berges enherbées, des noues etc.

Tous ces milieux sont aujourd'hui suffisamment diversifiés pour constituer des zones de repos, d'abri et de reproduction, ils demandent simplement à être reconnus et valorisés pour leur donner leur véritable valeur.

⇒ **Conséquences paysagères et biologiques de ces changements sur les richesses biologiques et le paysage**

- ◆ au plan du paysage la vallée ne montre plus, comme autrefois, un horizon ouvert et aéré que seules quelques rangées d'arbres venaient limiter ; aujourd'hui ce paysage se ferme, l'horizon est souvent bloqué par les masses boisées des friches et des peupleraies ;
- ◆ au plan biologique, avec le développement des friches et des peupleraies, la vallée perd progressivement sa diversité végétale : les prairies issues du défrichement ancien de la forêt alluviale, de part leur traitement traditionnel (fauchage pré-estival puis pacage post-estival) ont progressivement renforcé leur richesse botanique (mais pas nécessairement leur qualité fourragère).

Malgré ces nombreux changements, la vallée de l'Indre garde aujourd'hui encore une grande diversité paysagère et biologique due à l'étroite imbrication de ses milieux : herbages, friches devenues boqueteaux, mares, anciens bras, haies de saules, peupliers noirs et/ou blancs isolés, constituent un paysage doux lié à la platitude des lieux et à la disposition irrégulière de ces éléments végétaux.

A titre indicatif, la vallée recèle au moins deux espèces végétales protégées au plan national et une dizaine au plan régional ce qui lui vaut de figurer sur la liste départementale de la directive «habitat » des sites à protéger (cette directive édictée en 1992 par le Parlement Européen, impose aux états membres d'organiser, d'ici 2004, la protection des espaces naturels les plus remarquables et demande à ce que les habitats naturels des espèces les plus menacées en Europe soient protégés).

b) le Boischaut Nord

Le Boischaut Nord est traditionnellement voué au bocage : les conditions du sol, imperméabilité et tendance à l'acidité, ont ici autrefois plutôt favorisé l'élevage que la grande culture.

La commune de SAINT-GENOU laisse encore une image assez précise de ce qu'est un bocage : une zone vallonnée au maillage de haies assez denses ; ici, le paysage se ferme, vite coupé par les lignes végétales et les replis du relief.

L'évolution de ce paysage lors des cinq dernières décennies laisse apparaître des modifications subtiles dominées par trois grands thèmes :

- l'avancée de la grande culture,
- l'apparition des étangs, des friches et des peupleraies,
- partout ailleurs, dans les petites vallées, le bocage se maintient.



Des étendues de grande culture sur la commune de Saint-Genou

⇒ **L'avancée de la grande culture.**

Elle se fait au détriment de ce que furent des prairies ou des jardins, le phénomène est patent à Villemont ainsi qu'à La Vienne sur les zones les plus hautes, là où les sols sont d'assez bonne qualité ; ainsi, sur ces deux exploitations, les haies autrefois denses ont aujourd'hui disparu et avec elles de nombreuses prairies de fond de vallée.

Mais il l'est davantage de part et d'autre de la R.D. N° 943 où, en 1959, s'observaient quantité de petits jardins imbriqués les uns dans les autres (Estrée, Boulaie) qui ont aujourd'hui quasiment disparus. Lorsque les labours ne les ont pas avalés (ce qui fut fait dans la majorité des cas), ils se maintiennent sous des formes désormais enfrichées (épine noire, acacia, chêne pédonculé, frêne dans les lieux les plus frais et vestiges d'arbres fruitiers). Ce délaissement explique ainsi la présence de parcelles boisées exiguës et isolées qui sont devenues lieux d'abri et de repos pour la faune sauvage.

Malgré tout, l'impression générale reste que la grande culture a réussi à s'imposer presque partout au détriment des jardins et des vignes.

⇒ **L'apparition des étangs, des friches et des peupleraies.**

A côté de ces vestiges (prairies, jardins) et des nouveaux labours, se sont développés d'autres éléments paysagers. Aux étangs traditionnels (étang Baron, étang de la Vienne) sont venus s'ajouter, surtout dans ce secteur, quantité de plans d'eau créés à des fins de loisirs (pêche à la ligne) ; ils se localisent en général dans des fonds de vallées (ruisseau Rideau, petits affluents en rive gauche du ruisseau de Beuvrier) et se relient les uns aux autres. Leur forme géométrique, leurs digues quelquefois surélevées, ainsi que leur inscription dans des parcelles où les limites sont arbitraires, rarement naturelles, font qu'ils manquent de souplesse, présentent un côté un peu surfait et constituent des freins artificiels à une circulation naturelle de la faune (trame verte et bleue).

Par ailleurs, souvent entourés de peupliers ou d'arbres d'ornement, ils montrent quelque chose de rigide et n'offrent pas, comme les anciens étangs, ce caractère doux et mouvant qui fait tout le charme des plans d'eau de la Brenne si proche.

Mais la friche n'est pas en reste et elle a localement supplanté la prairie : ainsi entre Bélâbre et le Petit Doit (commune d'Arpheuilles) un certain nombre de prairies, voire de labours ont été délaissés et sont conquis par la friche ; cette dernière laisse une assez bonne image de la médiocrité des sols qui la sous-tend, la grande quantité de genêts à balai auxquels se mêlent trembles et saules dans les endroits les plus humides dit assez bien comment ici la terre, trop acide et mouillée, est devenue difficile pour la production agricole.

⇒ **Partout ailleurs, dans les petites vallées, le bocage se maintient**

Mosaïque de labours et de prairies (la Bardellerie, le Grand Vindour), différent toutefois de ce qu'il était autrefois ; les peupliers ont conquis beaucoup de fonds de vallées, soit sous forme linéaire, soit en timbre-poste (vallée du Beuvrier).

Quelques saules et chênes têtards subsistent, mais ils sont le plus souvent vieux et à l'instar de ceux de la vallée de l'Indre, abîmés.

Enfin, les haies ne sont plus aussi hautes ; mais il est vrai que l'orme, assez fréquent, a été décimé par la graphiose et a, du moins dans sa forme arborée, disparu du paysage ; en général, le maillage des haies qui subsistent apparaît assez dégradé.



c) La Brenne et le bois de Chaulmes

Autrefois exploité (difficilement) en prairies semées de quelques labours (sur des parcelles plus vastes et entourées de haies arborées) ce secteur limitrophe de la partie méridionale de la commune présente aujourd'hui soit une physionomie boisée (bois et brandes d'Oince, principalement en pin sylvestre et maritime, en bouleau, en tremble et châtaignier), soit est laissé à l'abandon (secteur entre le Chatelier et la Roche) : ici, la mauvaise qualité du sol (sables acides sur argiles imperméables) favorise l'implantation de deux plantes dominantes, le sarothamne à balais et la ronce ; plantes de lumière, envahissantes, elles conquièrent rapidement cette zone abandonnée récemment par la culture (depuis environ 15 ans), mais devraient progressivement laisser la place aux essences arbustives de colonisation (bouleau, tremble et saule).

A l'inverse de la Brenne, le bois de Chaulmes, limitrophe de la commune au Nord Est, n'a guère connu de changements : depuis longtemps en place, il croît sur des sols sablonneux (châtaignier, pin sylvestre, bouleau, tremble, chêne pédonculé, charme, etc.) sous forme d'un taillis clair, peu dense et où la strate arbustive et herbacée (fougère, genêt à balai, ajonc) est particulièrement développée (présence de lumière).

III – PATRIMOINE BIOLOGIQUE

L'arbre est omniprésent, surmontant les haies, peuplant les forêts les bois et les bosquets, il est l'élément majeur dans la perception des paysages et lui ôte toute possibilité de monotonie : les vues sont souvent cloisonnées et l'horizon toujours barré par un écran boisé.



Les contraintes naturelles fortes, l'imperméabilité et l'acidité, déterminent des associations végétales caractéristiques.

Trois associations végétales majeures peuvent être décrites :

- les associations végétales de la lande ; le genêt, la bruyère à balai et l'ajonc sont les premières plantes à coloniser les parcelles abandonnées (terrain militaire, friches du Sud Est de la commune) ; elles se retrouvent également, quoique de façon plus sporadique, dans les haies et les sous bois ;
- les associations végétales de la forêt ; les essences forestières, telles que le chêne pédonculé dans les secteurs légèrement humides, et le chêne sessile, dans les lieux plus secs, dominent dans les bosquets et les haies arborées ; ces deux espèces, climaciques, s'accompagnent du charme, quelquefois du châtaignier ;
- les associations végétales du marais ; des espèces telles que la salicaire, la phragmite ou le saule, ceinturent les étangs ou s'imposent en bordure des fossés humides.

A ces groupements caractéristiques s'ajoutent des espèces rudérales, orties, acacias ou ormes, ces derniers sous forme de rejets buissonnants depuis que la graphiose a fait disparaître les grands sujets.

NATURA 2000

En 1979, les États membres de la Communauté européenne adoptaient la directive « Oiseaux », dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe et qui prévoit la désignation des sites les plus adaptés à la conservation de ces espèces en Zones de Protection Spéciale (ZPS).

En 1992, la directive « Habitats » est venue compléter la directive « Oiseaux ». Elle vise à la préservation de la faune, de la flore et, plus particulièrement, à la protection des milieux et espèces (hormis les oiseaux déjà pris en compte) rares, remarquables ou représentatifs de la biodiversité, en désignant des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

L'ensemble des ZPS et ZSC désignées en Europe constitue le réseau Natura 2000, dont l'objectif est de mettre en œuvre une gestion écologique des milieux remarquables en tenant compte des nécessités économiques, sociales et culturelles ou des particularités régionales et locales. Il s'agit de favoriser, par l'octroi d'aides financières nationales et européennes, des modes d'exploitation traditionnels et extensifs, ou de nouvelles pratiques, contribuant à l'entretien et à la préservation de ces milieux et de ces espèces.

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.

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ont pour objectif d'inventorier les sites qui comportent des enjeux majeurs pour la conservation des espèces d'oiseaux. Les inventaires ZICO sont l'étape préalable à la reconnaissance des sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces.

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.

La directive « Habitats »

La directive 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 par la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC) qui peuvent faire l'objet de mesures de gestion et de protection particulières et qui se substitueront aux actuels Sites d'Importance Communautaire (SIC).

La commune de Saint-Genou est largement concernée puisque 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 ».

Le Pays Castelroussin Val de l'Indre 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 ;

Portant l'animation de la trame verte et bleue, le Pays Castelroussin Val de l'Indre souhaite désormais inscrire ses actions en cohérence avec celles identifiées pour le site Natura 2000 et, pour assurer l'efficacité de cette complémentarité, a porté sa candidature à l'animation conjointe du site Natura 2000 (le comité syndical a délibéré et approuvé le 5 juin 2018 une « régie avec sous-traitance complémentaire »).

La réalisation d'un programme annuel d'actions marquera ainsi le début de l'animation prévue pour 2019.

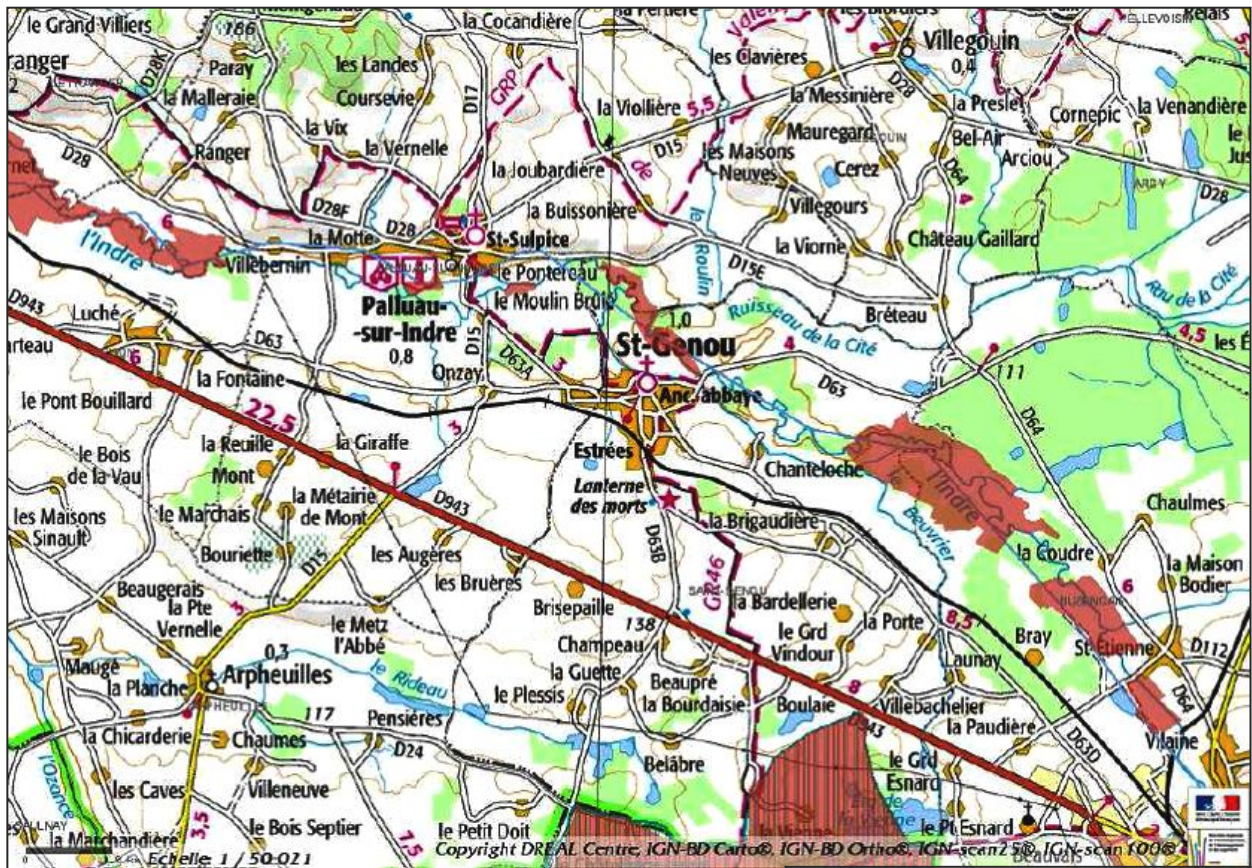
ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (Z.N.I.E.F.F.)

La commune de SAINT GENOU est intégrée dans deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 :

- 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 4422.1 hectares en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 (identifiant régional 30130000),
- au Sud la partie Brenne fait partie de la zone dénommée « Grande Brenne » (identifiant national : 2400006600) qui classe 57 997.99 hectares en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 (identifiant régional 3001).

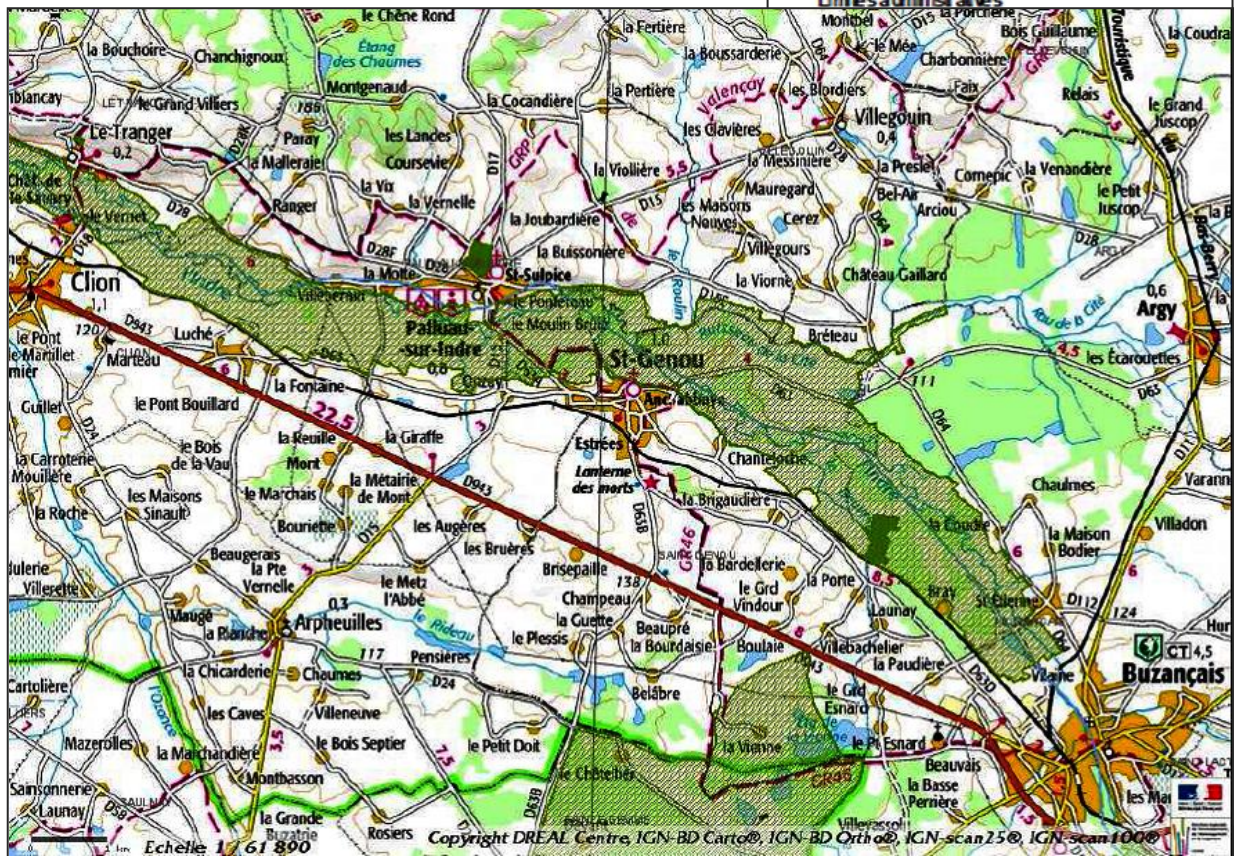
PETIT PATRIMOINE BIOLOGIQUE

En dehors des sites faisant l'objet d'une protection globale (Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F.) qui sont essentiellement concentrés dans les secteurs de vallées, la commune de SAINT GENOU abrite un certain nombre de petits éléments de patrimoine naturel au sein des villages (mares, fosses, comme celle du Grand Vindour) ; la plupart des zones humides du plateau ayant fait l'objet d'aménagements hydrauliques conséquents (chaîne d'étangs à vocation agricole ou de loisirs), seul le petit ruisseau des Tanneries, à la limite Ouest du bourg, présente ici un intérêt environnemental de premier ordre de part sa fonctionnalité en noue urbaine (entre le bourg de SAINT GENOU et le secteur habité de la gare sur la commune de PALLUAU SUR INDRE) qu'il convient de requalifier (cf. Trame verte et bleue).



Zonage Natura 2000 – Source DREAL Centre

- Natura 2000 - Directive Habitats (ZSC)
- ▨ Natura 2000 - Directive Habitats (SIC)
- ▨ Natura 2000 - Directive Oiseaux (ZPS)



Zonage ZNIEFF – Source DREAL Centre

- ZNIEFF type I
- ▨ ZNIEFF type II
- Limites administratives
- Cours de eau

TRAME VERTE ET BLEUE

La biodiversité est la diversité du monde vivant, elle se décline en trois niveaux emboîtés :

- la diversité des milieux,
- la diversité des espèces,
- la diversité génétique.

La biodiversité naturelle est aujourd'hui menacée ; la dégradation et la fragmentation des milieux naturels sont considérées dans les pays industrialisés comme la première cause de déclin.

La Trame verte et bleue (TVB) est une mesure du Grenelle de l'Environnement qui vise à stopper le déclin de la biodiversité en préservant et en restaurant des continuités écologiques. C'est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

L'article L371-1 du code de l'environnement définit ainsi le rôle de la trame verte et bleue : « La trame verte et la trame bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. »

L'État et la région Centre - Val de Loire ont engagé, conformément aux lois Grenelle, la réalisation du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) pour le maintien et la restauration des continuités écologiques dans une logique d'aménagement du territoire.

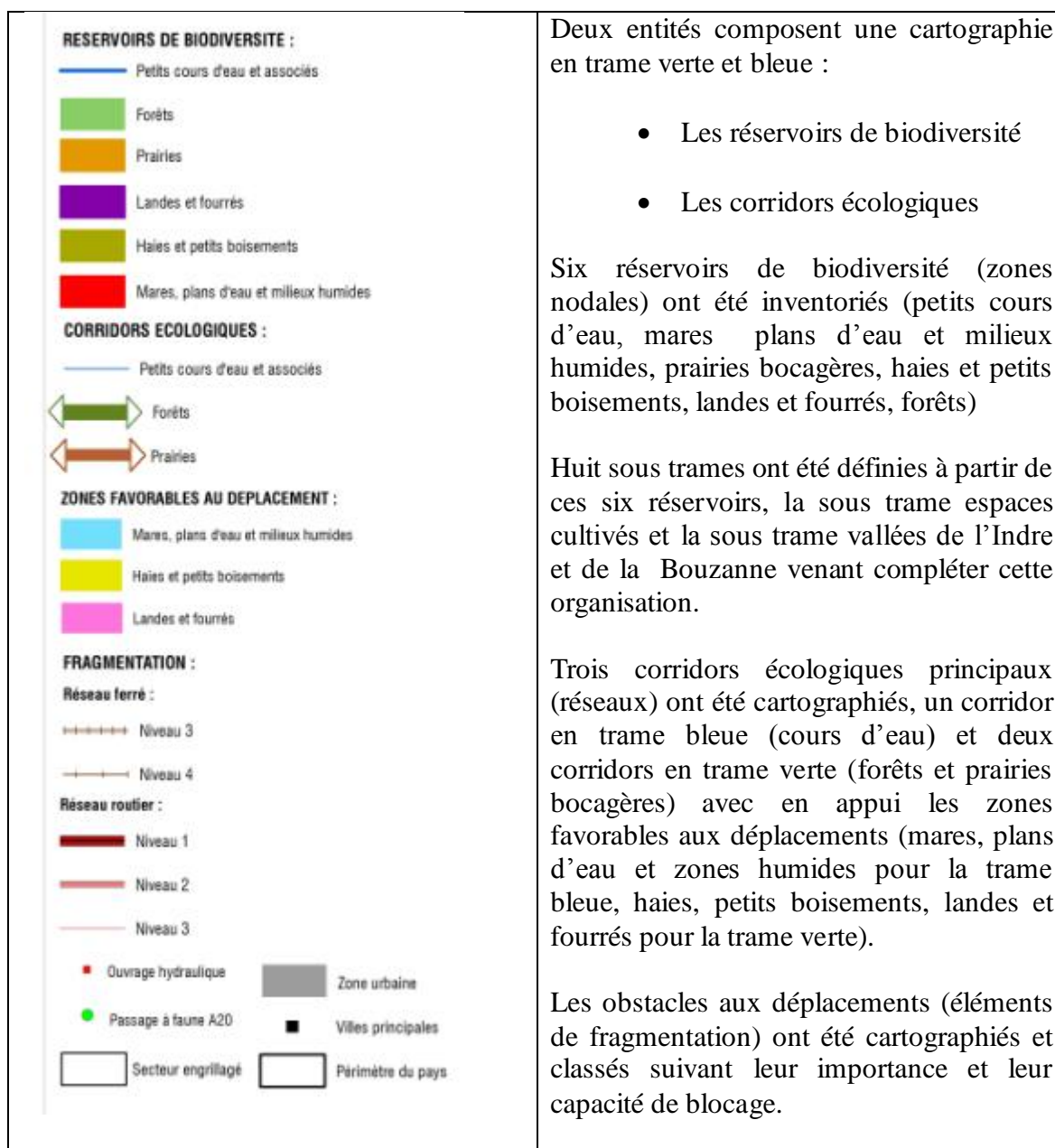
Les orientations qui découlent de ce schéma, doivent donc être prises en compte dans les documents d'urbanisme, PLU (Plan local d'urbanisme communal ou intercommunal), SCoT (schéma de cohérence territorial) ainsi que les projets du territoire (zones d'aménagement concerté, zones d'activités...) en cohérence avec les évolutions de la loi Grenelle.

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, au travers de son schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en association avec un comité régional TVB (les études ont été financées dans le cadre des Contrats Régionaux de Solidarité Territoriale).

La réalisation des études à l'échelle des Pays en lien avec celles du SRCE ont donc vocation à être complémentaires et à « se nourrir » réciproquement dans un souci de cohérence :

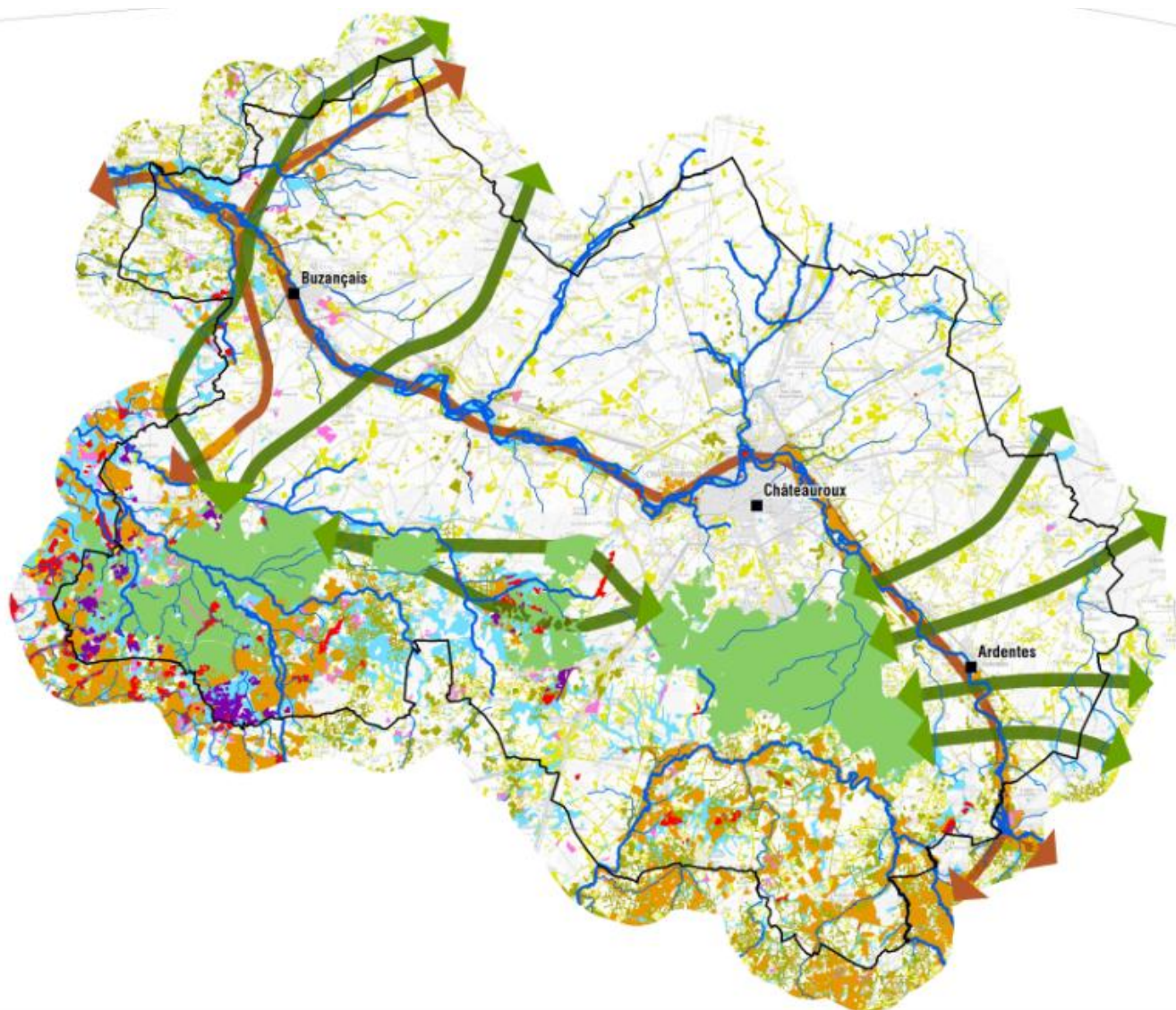
- prise en considération des travaux du SRCE pour la cartographie TVB du territoire au 1/25 000 ème,
- intégration des données générées par la cartographie TVB du territoire dans l'élaboration du SRCE dont l'échelle de réalisation ne permet pas de réelle opérationnalité.

Le Pays Castelroussin Val de l'Indre s'est engagé dans cette réflexion à partir de 2012 (sur les 30 communes de son territoire d'alors), le diagnostic et la cartographie au 1/25 000ème ont été réalisés en 2014 permettant ainsi d'identifier les enjeux et de les décliner en approche transversale :



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, les communes).

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



Au regard de son territoire initial de 2012 (30 communes), le Pays Castelroussin Val de l'Indre marque bien son caractère de transition entre :

- les denses réservoirs de biodiversité (zones nodales) situés au Sud (Brenne au Sud Ouest, Boischaud Méridional au Sud Est) complétés par les grandes entités forestières (Forêt de Lancosme et de Châteauroux)
- les grands espaces céréaliers de la Champagne Berrichonne où la biodiversité se fait rare et où les corridors écologiques revêtent une importance de premier ordre.

Dans sa traversée du complexe calcaire du jurassique essentiellement karstique et générateur de grandes cultures, le bassin versant de l'INDRE se réduit à l'expression de la seule vallée de la rivière Indre qui, en situation médiane, joue ici un rôle majeur dans l'organisation de ce territoire.

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

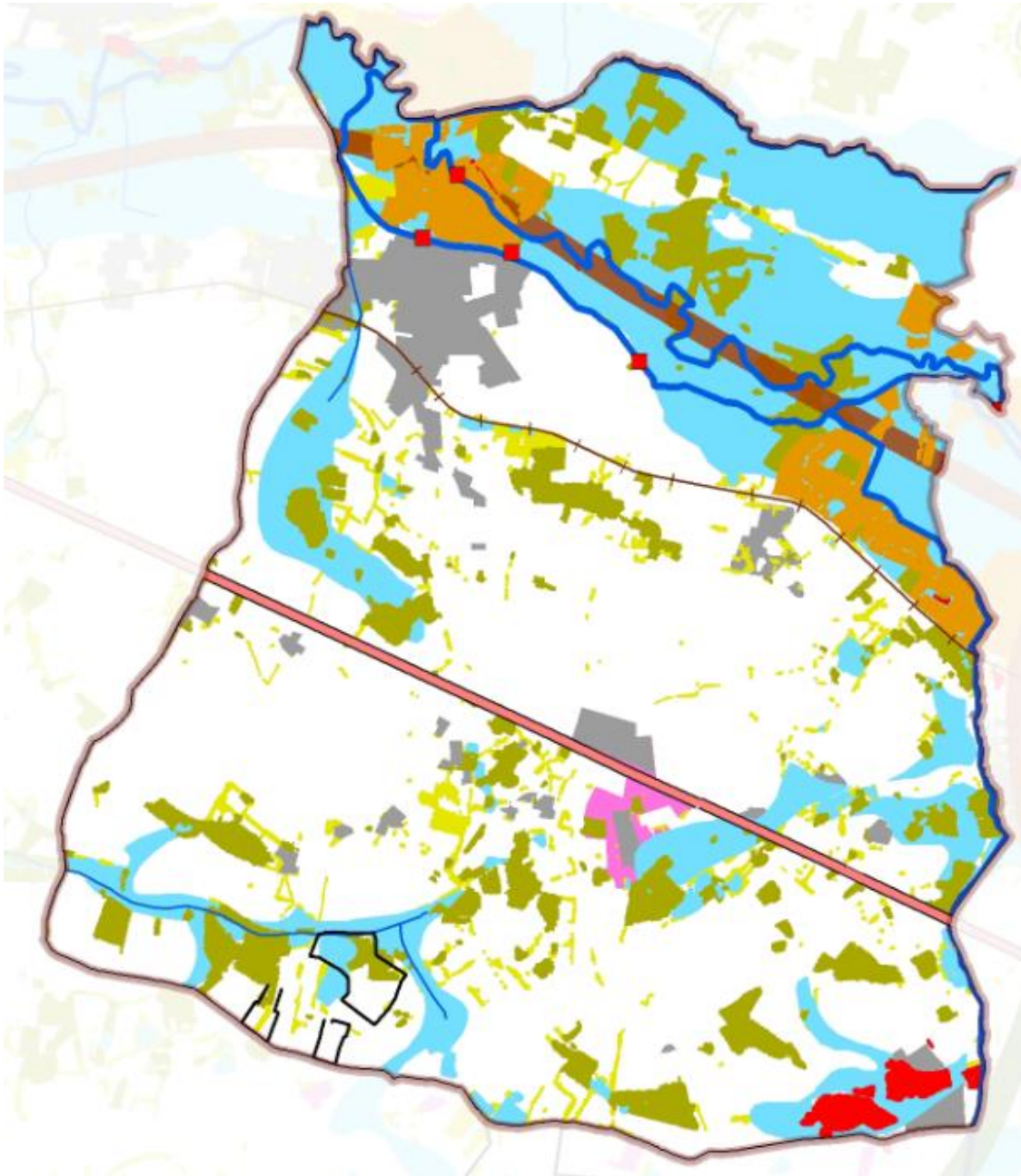


Au regard de son territoire finalisé (2017), la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne assure une transition forte entre la dense zone nodale de la Brenne avec ses grandes zones humides, les grandes entités forestières propres au territoire au Sud, la bordure bocagère du Boischaud Nord au Nord Ouest et les grands espaces céréaliers de la Champagne Berrichonne au Nord et à l'Ouest.

Avec une pente plus douce dans un environnement de grandes cultures, la rivière Indre voit son cours et sa vallée s'élargir ce qui renforce sa vocation de zone tampon et lui confère un double rôle de réservoir et de corridor écologiques ; les deux petites vallées de la Claise au Sud et du ruisseau de la Cité au Nord en marquant les limites des grandes entités naturelles de la Brenne et du Boischaud Nord avec les grandes zones agricoles céréalnières de la Champagne Berrichonne sont aussi appelées à porter des fonctions importantes de corridors.

Le secteur Nord Ouest (Sainte Gemme/Buzançais/Saint Genou/Sougé) porte passage et convergence des trois corridors principaux (forêts et prairies bocagères en trame verte, cours d'eau en trame bleue) : c'est le site principal de la transition entre la Brenne, les grandes entités forestières du territoire, les bois et prairies bocagères du Boischaud Nord et la vallée de l'Indre.

- **la trame verte et bleue de la commune de SAINT GENOU.**



Au Nord de la commune de SAINT GENOU, les zones humides des vallées de l'Indre et du ruisseau de la Cité constituent une zone très homogène où les prairies et les petits boisements concourent à renforcer la fonction structurante de la trame bleue de l'Indre. Une mosaïque complexe, constituée de l'ensemble des sous trames, structure l'espace agricole ouvert et permet d'établir les corridors nécessaires aux continuités écologiques ; en l'absence de massifs forestiers importants, les principaux corridors des trames vertes (forêts et prairies bocagères) s'établissent à la bordure Est de la commune (sur la commune de BUZANCAIS).

Les enjeux de la Trame Verte et Bleue identifiés sur le territoire du Pays Castelroussin Val de l'Indre :

- préservation et restauration des milieux humides aux abords de la vallée de l'Indre ;
- renforcement des connaissances sur les espèces d'oiseaux au sein des espaces cultivés ;
- maintien et restauration des prairies et amélioration des connaissances des espèces caractéristiques de ces habitats ;
- maintien et restauration des landes et pelouses ;
- conservation de l'élevage et du réseau de haies et petits boisements ;
- réduction de la fragmentation du territoire, plus particulièrement au sein des massifs forestiers.

La Trame Verte et Bleue pour le Pays Castelroussin Val de l'Indre, une approche transversale pour :

- repenser le développement urbain : soin apporté à l'aspect paysager, intégration de la biodiversité dans les modes de vie, renouvellement plutôt que création ;
- diversifier les activités économiques : développement des filières bois par exemple ;
- protéger et gérer les ressources ;
- mettre en valeur l'identité paysagère et naturelle du territoire.

La réalisation et l'approbation du programme d'action ont été actées en 2016 avec **quatre principaux objectifs identifiés** déclinés en 36 actions, les **15 actions prioritaires** identifiées ont fait l'objet d'un livret opérationnel réalisé en octobre 2017 :

➤ **objectif N°1 : accompagner et orienter les acteurs publics et privés pour préserver le réseau écologique et mettre en œuvre une gestion favorable.**

- Action N° 1 - animation d'un réseau de référents.
- Action N° 2 - développement d'une rubrique interactive de ressources.
- Action N° 3 - proposition de formations aux bonnes pratiques de gestion.
- Action N° 4 - application d'une gestion écologique aux axes secondaires.
- Action N° 5 - localisation des espèces exotiques envahissantes et sensibilisation de leurs impacts sur l'homme et les milieux.

- Action N° 6 - création d'un règlement encadrant l'implantation des engpillagements.
- Action N° 7 - recensement des espaces communaux et identification des espaces prioritaires.
- Action N° 8 - création d'une boîte à outils « maîtrise foncière, maîtrise d'usage ».

➤ **objectif N°2 : restaurer et créer des continuités écologiques.**

- Action N° 9 - projet d'animation du site Natura 2000 de la Vallée de l'Indre.
- Action N° 10 - poursuite des opérations de plantations de haies et les étendre aux particuliers, entreprises et communes.

➤ **objectif N°3 : développer la communication et l'éducation,**

- Action N° 11 - Réalisation d'un document de vulgarisation sur l'intérêt de la trame verte et bleue.
- Action N° 12 - Réalisation d'une charte graphique et supports de communication.

➤ **objectif N°4 : améliorer et suivre la connaissance naturaliste.**

- Action N° 13 - Réalisation de diagnostics de biodiversité dans les exploitations agricoles.
- Action N° 14 - Création d'un référentiel intégré à un outil de gestion foncière à destination des acquéreurs de biens fonciers.
- Action N° 15 - Mise en œuvre d'un outil d'alerte/observatoire participatif.

IV – PATRIMOINE BATI ET CULTUREL

L'Eglise

Classée monument historique sur la liste de 1862, elle fut construite par les moines bénédictins après la destruction du monastère d'Estrées et achevée à la fin du XIème siècle.

Consacrée en 1066 par Monseigneur AYMOND archevêque de Bourges cette église est l'un des plus beaux chefs d'œuvre de l'art roman poitevin ; objets de plusieurs destructions, elle est curieuse de part sa disposition intérieure et les sculptures naïves dont ses piliers sont chargés.

Pour bien comprendre l'architecture de l'ancienne église Sainte Sauveur de l'abbaye des moines bénédictins, il ne faut pas oublier qu'il ne reste de cette très importante église de pèlerinage que le chœur (où est placé le tombeau de Saint Genou) et le transept, alors qu'elle comportait une nef de 30 mètres détruite en 1675 et un clocher latéral.

Cet ensemble devait donc constituer une merveille de proportions et de lignes ainsi qu'on peut encore se rendre compte en regardant le chevet de l'extérieur.

Par comparaison avec une église romane nettement antérieure, celle de Méobecq, on peut juger des progrès accomplis en architecture par les Bénédictins en un siècle. L'église de Saint Genou reste le témoignage de la perfection dans le style roman.

De l'abbaye de Saint Genou, à part l'église, il ne reste pas grand-chose ; seul le canal, entièrement creusé par les moines, a survécu dans sa totalité, le moulin à farine quant à lui est maintenant divisé entre plusieurs propriétaires.

Derrière le café du centre existe une vieille maison coiffée d'un très joli toit à forte pente ; elle possédait une magnifique entrée de pierre sculptée, la porte Saint-Michel, cette porte a été modifiée quand l'immeuble fût aménagé pour servir d'école maternelle.



L'église de Saint-Genou

La lanterne des morts d'Estrées

L'église d'Estrées, ancienne église paroissiale avant que le culte ne soit célébré dans l'église Saint-Sauveur, a été transformée en usine de porcelaine, puis en ferme.

La lanterne des morts est donc le seul vestige de ce site, paroisse d'origine du village, et indique l'emplacement de l'ancien cimetière qui entourait l'église d'Estrées disparue.

Le fanal funéraire qui était destiné à brûler la nuit en l'honneur des morts domine la vallée de l'Indre et est situé à proximité de la voie romaine allant d'Orléans à Poitiers.

Ce monument classé monument historique sur l'inventaire de 1862, date du XIII^e siècle ; réalisé en pierre blanche il est posé sur un socle et est composé d'une colonne évidée d'une hauteur totale de 8.30 mètres pour un diamètre intérieur de 0.90 mètres.

Signal fort de l'entrée Sud du bourg sur la R.D. N° 63 b, sa proximité avec l'imposant château d'eau communal et la présence de multiples poteaux électriques qui renforcent un imbroglio de verticalités rendent sa visibilité difficile.



Le petit patrimoine bâti

En dehors du centre bourg et de la lanterne des morts, seuls le pigeonnier du Plessis, le canal et le lavoir communal ainsi que deux cabanes de vignes situées à l'Est du bourg ont fait l'objet d'un classement au titre du petit patrimoine bâti.



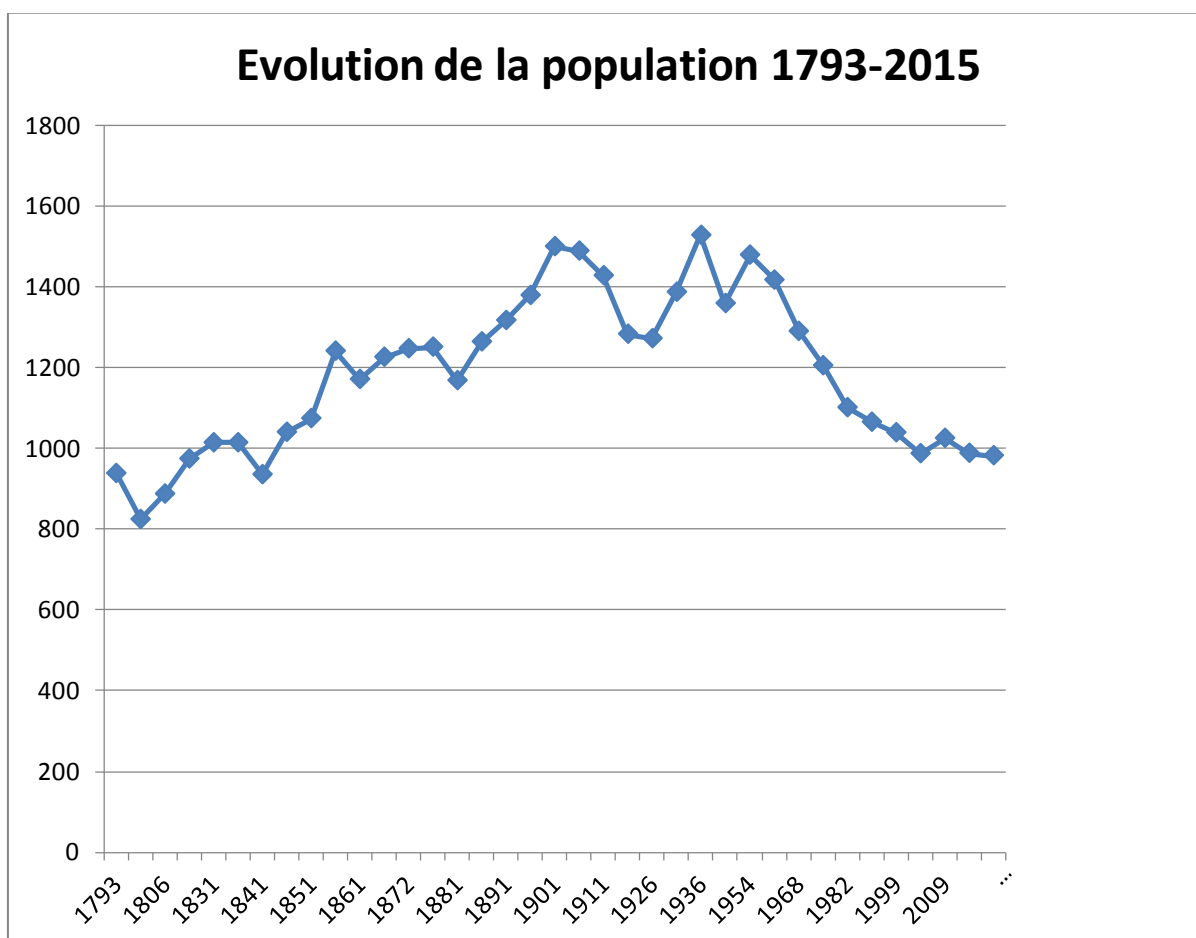
CHAPITRE III

LE MILIEU HUMAIN

I - LA POPULATION

Si, entre le milieu du XIX^{ème} siècle (1 074 habitants en 1851) et aujourd'hui (982 habitants en 2015), la population de SAINT GENOU semble n'avoir pas beaucoup évoluée, la commune a en fait connu entre 1793 et 2015 quatre phases d'évolution différentes:

- entre 1793 et 1851, une première phase pré - industrielle où la population se stabilise à un seuil de 1 000 habitants,
- entre 1856 et 1886 une deuxième phase de mutation industrielle où la population atteint un seuil de 1 250 habitants,
- entre 1891 et 1962 une troisième phase de maturité industrielle entrecoupée de périodes de récession (liées aux grandes guerres de 14 - 18 et de 39 - 45), où la population atteint une moyenne de 1 400 habitants avec un maximum de 1 528 habitants en 1936,
- entre 1968 et 2015, une quatrième phase post- industrielle avec une chute rapide et régulière de la population jusqu'en 1999 puis une stabilisation relative autour du seuil de 1 000 habitants (seuil identique à celui de la première phase).



Il convient donc ici d'analyser cette quatrième phase pour essayer de mieux comprendre la situation démographique actuelle de la commune :

Périodes inter censitaires	Naissances	Décès	Excédent naturel	Solde migratoire	Evolution inter censitaire
1962 – 1968	142	115	+ 27	- 154	-127
1968 – 1975	127	137	- 10	- 75	- 85
1975 – 1982	105	121	- 16	- 88	-104
1982 – 1990	82	126	- 44	+ 6	- 38
1990 – 1999	101	122	- 21	- 6	- 27
1999 – 2010	111	157	- 46	+ 33	- 13
2011 – 2015	49	72	- 23	- 11	- 34

Les périodes inter censitaires 62 – 68, 68 – 75 et 75 – 82 constituent les étapes les plus critiques : la chute brutale de population enregistrée est surtout liée à un déficit important du solde migratoire (plus de départs que d'arrivées) que n'arrive pas à compenser le mouvement naturel (naissances / décès) qui s'effrite progressivement.

Entre 1982 et 2015 la commune semble arriver à stabiliser son hémorragie démographique (le diagramme d'évolution entre 1793 et 2015 ci-dessus montre que la courbe pourrait se maintenir aux alentours de 1 000 habitants dans les prochaines années) : après une forte baisse du solde naturel entre 82 et 90 (principalement liée au déficit de naissances), le solde migratoire s'équilibre puis devient largement positif entre 1999 et 2010 avant de redevenir à nouveau négatif entre 2010 et 2015.

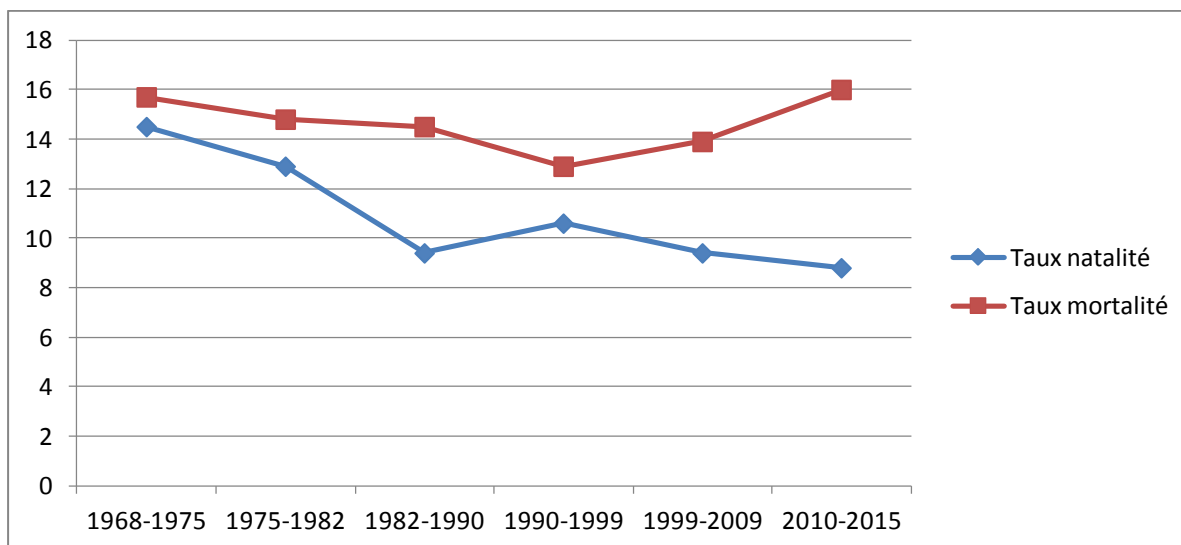
Dans cette dernière période intercensitaire la commune de SAINT GENOU suit la tendance départementale, l'INDRE cumulant un taux de variation annuel dû au solde naturel de - 0,4% et un taux de variation annuel dû au solde migratoire de - 0,2% .

L'analyse comparative des taux de natalité et de mortalité rapportés à la population totale sur les six dernières périodes inter censitaires indique que la commune s'inscrit toujours **en dessous** des taux nationaux pour la natalité et **au-dessus** pour la mortalité en 2015:

Pour 1000 habitants	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2010-2015	France 1999-2009	France 2010-2015
Taux natalité	14.5	12.9	9.4	10.6	9.4	8.8	12.8	12.5
Taux mortalité	15.7	14.8	14.5	12.9	13.9	16	8.5	8.6

Les derniers résultats sont peu encourageants puisque le taux des décès (16 %) est bien supérieur à celui des naissances (8,8 %).

Alors qu'entre 1968 et 1999 les courbes des taux suivent en parallèle une tendance à la baisse, l'écart (naissances/décès) s'aggrave depuis le début des années 2000, principalement lié au taux de la mortalité qui progresse :



La comparaison de la structure de la population communale entre les trois derniers recensements (1999/2010 et 2010/2015) montre l'état évolutif de la démographie.

Tableau N° 1 comparaison 1999/2010 :

Tranche d'âge	1999	2010	Evolution %	1999/2010 nombre	Région 2010	France 2010
0 - 14	17,4 % 181	16,3 % 166	- 8,3 %	- 15	17,2 %	17,4 %
15 - 29	14,6 % 151	13,1 % 133	- 11,9 %	- 18	16,3 %	17,8 %
30 - 44	19,5 % 202	19,6 % 199	- 1,5 %	- 3	18,7 %	19,6 %
45 - 59	16,9 % 176	20,1 % 204	+ 15,9 %	+ 28	20,3 %	20 %
60 - 74	22,7 % 236	19,1 % 194	- 17,8 %	- 42	15,3 %	14,3 %
75 et +	8,9 % 92	11,8 % 120	+ 30,4 %	+ 28	6,1 %	5,5 %

Au regard de ce tableau, exceptée pour la tranche d'âge 30-44 ans qui reste stable (- 1,5%) toutes les autres tranches subissent des variations importantes :

- négatives pour les enfants (0-14 ans) et les jeunes (15-29 ans) respectivement en baisse de 8% et 12% ainsi que pour la tranche des « jeunes » retraités 60-74 ans avec une chute importante (- 18%),
- positives pour la tranche 45-59 ans (16%) et surtout pour les personnes les plus âgées (+ de 75 ans) en très forte augmentation (+ 30%).

Si la part des « actifs » (30 - 59 ans) représentent moins de la moitié de la population totale la récession économique que la commune traverse depuis plus de vingt ans semble se stabiliser (40% en 2010 pour 36% en 1999) et rejoint les taux de la Région Centre Val de Loire et de la France métropolitaine.

Si la part des retraités (60 ans et +) paraît stable (31.6 % en 1999 30.9% en 2010) l'évolution très importante des personnes les plus âgées (+ 75 ans) explique en grande partie la progression du taux de mortalité.

Tableau N° 2 comparaison 2010/2015 :

Tranche d'âge	2015	2010	Evolution %	2010/2015 nombre
0 - 14	16,6 % 163	16,3 % 166	- 1,8%	- 3
15 - 29	12,9% 127	13,1% 133	- 4,5 %	- 6
30 - 44	17,1 % 168	19,6 % 199	- 10,5 %	- 21
45 - 59	21,1 % 207	20,1 % 204	+ 1,5 %	+ 3
60 - 74	19,3 % 189	19,1 % 194	- 2,6 %	- 5
75 et +	13,0 % 128	11,8 % 120	+ 6.6%	+8

Entre 2010 et 2015 si l'évolution des tranches d'âge positives et négatives reste la même, on assiste à un lissage global de l'ensemble des tranches (en positif comme en négatif), la seule

tranche d'âge des 30-44 ans (-10,5%) portant ici la part principale de la diminution globale de la population.

Alors que les tranches des enfants (0-14 ans) et des jeunes (15-29 ans) sont en légère baisse, respectivement de 1,8% et 4,5%, la part des «actifs» (30 - 59 ans) ne représente plus qu'un peu plus du 1/3 de la population totale (38,2%).

Inversement la part des retraités (60 ans et +) progresse (30.9% en 2010, 32.3% en 2015) pour se rapprocher du 1/3 de la population totale et ce toujours avec une évolution importante des personnes les plus âgées (+ 75 ans) ce qui induit corrélativement la poursuite de la progression du taux de mortalité.

La taille des ménages vivant à SAINT GENOU est très proche des moyennes régionales et nationales; si les grands ménages (6 personnes et plus) ont pratiquement disparus en 1999, la part des ménages de 2 personnes est en augmentation régulière (part légèrement au-dessus des moyennes régionales et nationales) traduisant bien le poids des ménages sans enfants (lié à l'importance des «jeunes» retraités).

Ainsi, si d'une part la taille moyenne des familles va en diminuant tout en restant toujours très proche des moyennes régionales et nationales et si, d'autre part la population baisse régulièrement, le nombre des ménages s'est sensiblement accru (426 ménages en 1990, 432 en 1999 et 456 en 2009).

Nombre de ménages	1990	1999	2010	Région 2010	France 2010
Ménages de 1 personne	27.5 %	30.1 %	30.6 %	30.2 %	31.4%
Ménages de 2 personnes	32.2 %	35.4 %	33.4 %	33.9 %	32.2 %
Ménages de 3 à 5 personnes	37.1 %	33.3 %	34.9 %	34.0 %	34.3 %
Ménages de 6 personnes ou +	3.3 %	1.2 %	1.1 %	1.9 %	2.1 %
Nombre de personnes/ménage	2.49	2.33	2.24	2.29	2.26

En 2015, alors que la taille des ménages continue sa décroissance aux niveaux national, régional, départemental et intercommunal, celle-ci semble devoir se stabiliser sur la commune de SAINT GENOU :

	1982	1990	1999	2010	2015
Taille des ménages	2.6	2.49	2.33	2.24	2.17

II – LE PARC RESIDENTIEL

Les chiffres du recensement de 2015 font état d'un parc de logements de 584 unités dont 39 logements vacants et 93 résidences secondaires.

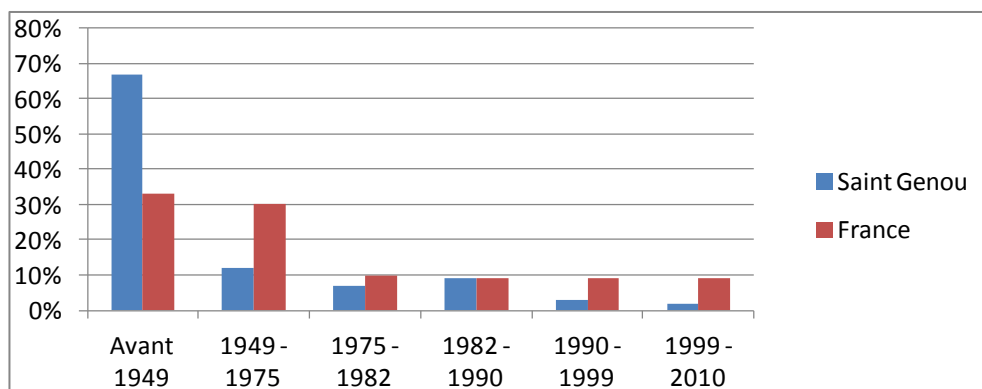
Parc de logement	1990	1999	2010	2015
Nombre de logements	556	540	563	584
Résidences principales	426 76.6 %	432 80.0 %	452 80.3 %	452 77,4 %
Résidences secondaires	67 12.1 %	53 9.8 %	73 13 %	93 15,9 %
Logements vacants	63 11.3 %	55 10.2 %	38 6.7 %	39 6.7 %

On constate une légère augmentation du parc de logement entre 2010 et 2015 (+ 3,7 %) ; les résidences principales et les logements vacants étant identiques en nombre, ce sont les seules résidences secondaires (+27,4%) qui continuent à contribuer à l'évolution du parc (+ 37,8 % entre 1999 et 2010).

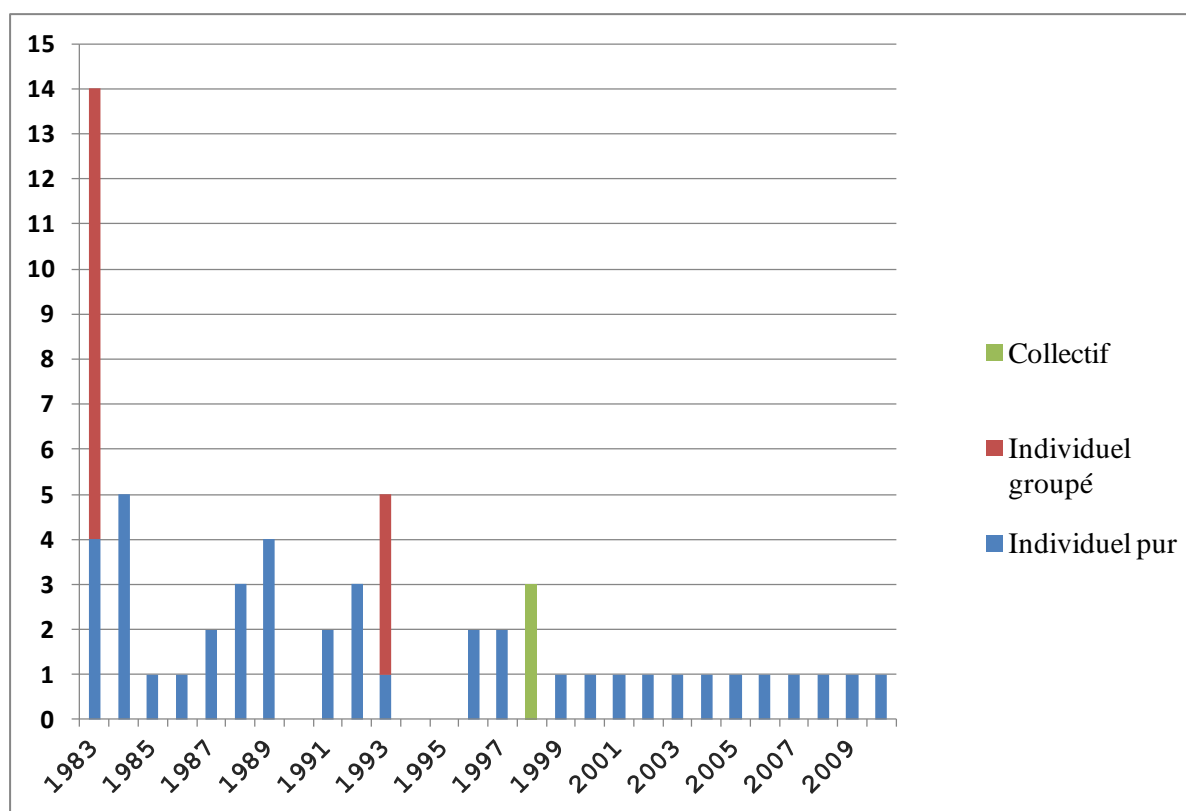
Saint-Genou a aujourd'hui un parc de résidences principales ancien, puisque 59,2 % des logements ont été créés avant 1945 et 73% avant 1970 :

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2013	449	100
Avant 1919	177	39,4
De 1919 à 1945	89	19,8
De 1946 à 1970	62	13,8
De 1971 à 1990	89	19,8
De 1991 à 2005	21	4,7
De 2006 à 2012	11	2,4

Il convient de noter que le rajeunissement du parc a été important entre 1971 et 1990 (4,7 logements neufs par an entre 1971 et 1990) avec une part de constructions récentes identique à la moyenne nationale entre 1982 et 1990 :



La consultation du registre des permis de construire de la commune (1983-2010) permet de constater les différentes phases de cette évolution ainsi que la répartition des constructions (collectif, individuel groupé, individuel pur) :



En 2010, les logements locatifs sociaux représentaient 11,2 % des résidences principales, soit 51 logements (37 en 1999) témoignant d'une volonté locale ancienne (12 locatifs créés en 1978 et 11 locatifs en 1983) de diversifier l'offre en logement et d'élargir les possibilités de locatif dans une période où l'accès à la propriété connaissait un net ralentissement. Il est à noter que la quasi-totalité de ces logements sociaux est constituée de maisons individuelles (89.2%) dont le taux de vacance demeure faible malgré un taux de mobilité important.

En dehors des programmes collectifs et individuels groupés, le rythme de la construction a connu une baisse régulière jusqu'en 2000.

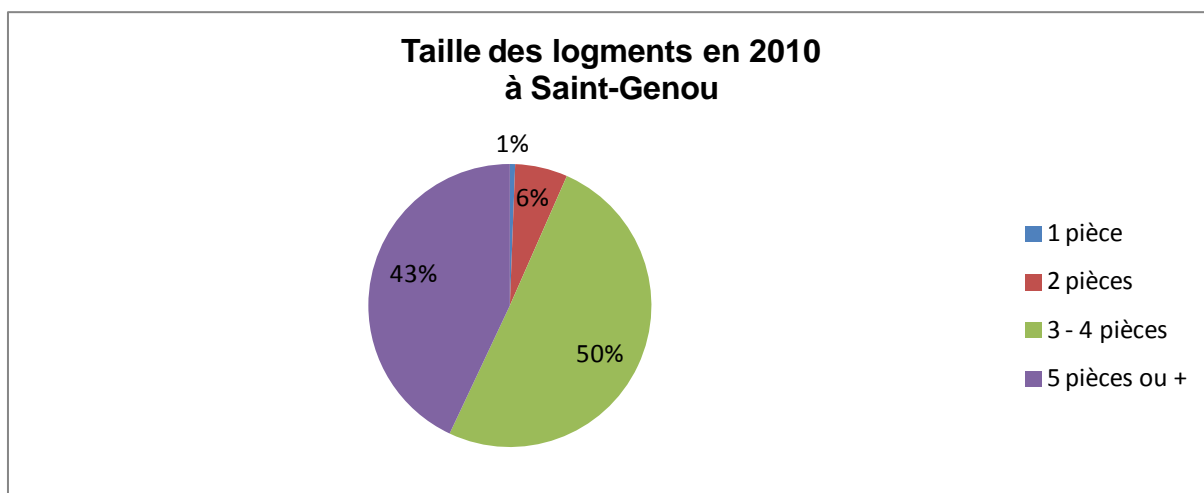
Puis, depuis 2000, l'effort constructif s'est ralenti pour atteindre une moyenne d'une construction par an.

Pour les résidences principales, la part des appartements, déjà réduite, diminue encore de moitié entre 2010 et 2015 :

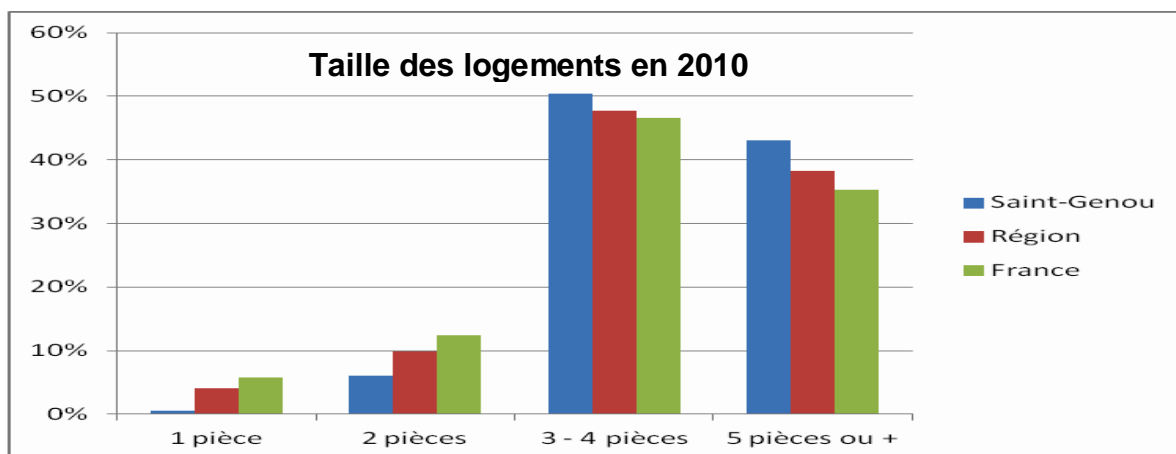
	2010	%	2015	%
maisons	525	93.1	567	97.1
appartements	37	6.5	15	2.6

En comparant les données de 2010 avec celles de 1999, on constate que la part des logements de 5 pièces et + est en nette progression (+ 11%) ; les logements de 3 et 4 pièces sont toujours majoritaires mais leur part a diminué en faveur des plus grands (- 6 %).

A saint-Genou, la taille des logements a tendance à s'accroître, les grands logements sont aujourd'hui plus nombreux au détriment des plus petits puisque la part des 1 et 2 pièces ne représente plus que 7% de l'ensemble du parc en 2010 (-5 % depuis 1999).



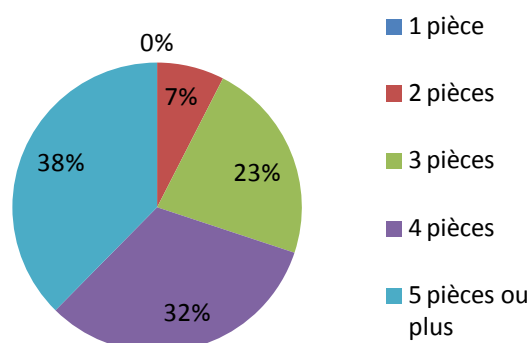
Les données statistiques de Saint-Genou en 2010 comparées à celles de la région et à celles du pays démontrent que les tendances régionales et nationales sont à l'inverse de celles de la commune :



Compte tenu de son patrimoine ancien et du coût de l'immobilier, les conditions d'accès à un grand logement sont plus faciles dans une commune rurale comme SAINT GENOU qui peut ainsi répondre à la demande d'une part de la population qui recherche ce type de villégiature.

Depuis 2010, compte tenu du coût d'entretien des grands logements et de l'évolution démographique constatée entre 1999, 2010 et 2015 avec la montée en puissance de la tranche des personnes de + de 75 ans dont une partie importante est liée au solde migratoire, les statistiques de Saint-Genou en 2015 montre que, si la part des moyens et grands logements est toujours prépondérante (93%), la part des très grands logements (+ 5 pièces) est en baisse (-5%) principalement au profit des logements de 3 pièces (+5%) :

Taille des logements en 2015 à Saint Genou



	2010	%	2015	%
Ensemble	452	100	452	100
1 pièce	1	0.2	0	0
2 pièces	28	6.1	34	7.6
3 pièces	80	17.8	102	22.5
4 pièces	149	32.9	146	32.3
5 pièces ou plus	194	43.0	170	37.7

L'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2015 montre le peu de mobilité de la population de la commune; le constat est identique au niveau de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne (cf. Pan Local de l'Habitat) avec près des 2/3 des ménages qui sont dans le même logement depuis plus de 10 ans (43% depuis plus de 20 ans) avec une taille des ménages très faible sur l'intercommunalité (2,01) et corrélativement un nombre de pièces moyen par personne important (2,1).

Compte tenu de la part prédominante des grands logements dans le patrimoine bâti de la commune (70%), la stabilité des ménages dans leur logement implique une augmentation nombre de pièces moyen par personne lors des deserrements familiaux.

La taille des ménages la plus importante (2,62) est dans la tranche 5-9 ans ce qui traduit là encore une relative stabilité des ménages avec enfant sur la commune.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Taille des ménages	Nombre moyen de pièces par	Nombre moyen de pièces par
					Logement	personne
Ensemble	452	100,0	982	2,17	4,3	2,0
moins de 2 ans	36	8,0	84	2,33	4,1	1,7
De 2 à 4 ans	63	13,9	140	2,22	3,8	1,7
De 5 à 9 ans	69	15,2	181	2,62	4,4	1,7
10 ans ou plus	284	62,9	577	2,03	4,3	2,1

Pour les 10 ans ou plus, la répartition des 62,9% de part des ménages s'établit ainsi :

	%
De 10 à 19 ans	20.3
De 20 à 29 ans	16.6
30 ans ou plus	26.0

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre de logements	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre de logements	%
Ensemble	452	100,0	982	20,1	452	100,0
Propriétaire	345	76,3	770	23,4	338	74,8
Locataire	105	23,3	210	9,3	105	23,2
dont d'un logement HLM loué vide	47	10,4	92	11,4	50	11,0
Logé gratuitement	2	0,4	2	9,0	9	2,0

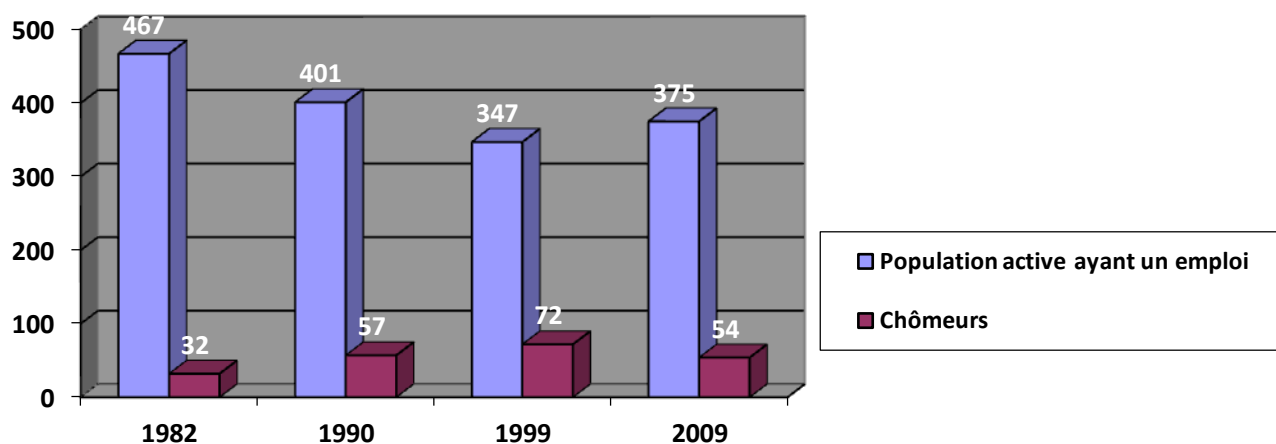
III- L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'EMPLOI

Si l'on se réfère aux derniers recensements de population, la population active de Saint-Genou qui connaissait une régression régulière entre 1982 et 1999 a progressé au cours de la dernière décennie.

En 2009, le taux d'activité total s'établit à **70%** sensiblement inférieur à ceux du département et de la région (71,7% et 72,8%).

La part des actifs ayant un emploi a diminué jusqu'en 1999 ; le nombre de chômeurs est passé de 32 en 1982 (6.4%), 57 en 1990 (12.3%) à 72 en 1999 (17,1%), pour baisser sensiblement en 2009 en passant à 54 soit un taux de chômage de 12,6 %, supérieur aux moyennes régionale (10,2%) et nationale (11,7%) :



En 2015, avec 56 chômeurs sur la commune le taux de chômage passe à 13% (+0.4%), le chômage des femmes nettement plus fort en 2010 (14.9%) revient à l'équilibre en 2015 et corrélativement c'est le chômage des hommes qui augmente (+2.3%) :

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2010	2015
Nombre de chômeurs	54	56
Taux de chômage en %	12,6	13,0
Taux de chômage des hommes en %	10,6	12,9
Taux de chômage des femmes en %	14,9	13,0
Part des femmes parmi les chômeurs en %	55,6	49,9

Dans un contexte économique peu favorable (fermeture des activités traditionnelles de la porcelaine et de la confection, puis plus récemment le départ de l'entreprise Beirens sur Buzançais), l'activité industrielle et artisanale emploie aujourd'hui moins d'une centaine de personnes dans la commune.

La situation de l'emploi à Saint-Genou est donc désormais conditionnée par la forte attraction du bassin d'emploi voisin de Buzançais, la commune ne retient sur place qu'une petite partie de sa population active (22,3%).

Sur les 36 établissements recensés sur la commune de Saint-Genou, l'agriculture (25 %), le bâtiment (22 %), le commerce (19 %), les services (17 %) et l'industrie (17 %), se répartissent les emplois locaux.

Le nombre d'établissements présents sur la commune de Saint-Genou a diminué de moitié au cours des quinze dernières années (64 établissements en 1999).

Aujourd'hui, ces établissements sont majoritairement de taille très modeste et la plupart n'emploie aucun salarié.

L'AGRICULTURE

Les données PAC 2013 recensent 8 exploitations dont le siège est situé sur la commune de Saint-Genou (2 individuelles, 3 sociétés et 3 GAEC) qui déclarent 1434 hectares de surface agricole utilisée (SAU), soit 179 hectares par exploitation.

Si leur nombre a diminué de plus de moitié (- 62%) en quinze années, la taille moyenne des exploitations a pratiquement doublé sur cette période en passant de 96 ha à 179 ha.

Des exploitants dont le siège est situé sur les communes voisines (voire au-delà) exploitent 459 hectares de terres sur la commune de Saint-Genou.

SURFACE AGRICOLE UTILISEE (SAU)

- **Sur la commune : 1 542 hectares**
- **Par les exploitants dont le siège est sur la commune : 1 434 hectares**
(PAC 2013)

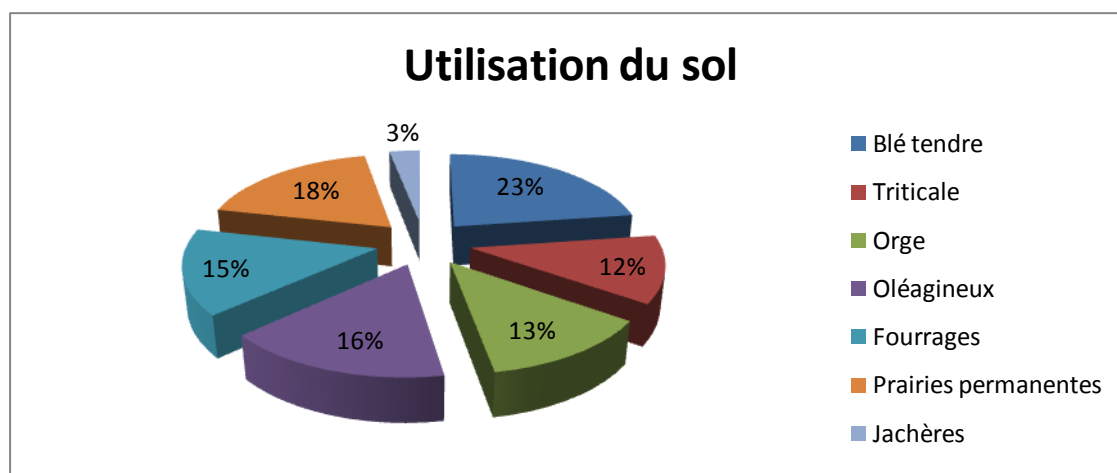
EVOLUTION ES EXPLOITATIONS

	Exploitations			
	1988	2000	2010	2014 *
Exploitations	50	21	9	8
UTH	54	25	11	12
SAU	1465	1251	1208	1434
Surface moyenne	61	96	109	179

(Agreste et * PAC 2013)

UTILISATION DU SOL (Agreste 2010)

- Céréales : 571 hectares (47%)
- Oléagineux : 194 hectares (16 %)
- Prairies et cultures fourragères : 406 hectares (34 %)
- Jachères, gel et divers : 37 hectares (3 %)



Les productions en 2014 sont réparties de la manière suivante :

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

Malgré la diminution constante de ses effectifs, l'agriculture demeure un secteur d'activité important, puisqu'elle représente aujourd'hui 25 % des établissements de la commune.

Sur les 8 exploitations de la commune 12 personnes travaillent à temps plein.

Les exploitants agricoles de la commune de Saint Genou sont relativement jeunes puisque les 2/3 ont moins de 45 ans :

- 2 ont moins de 35 ans,
- 6 ont entre 35 et 45 ans,
- 4 ont entre 55 et 62 ans.

Pour les exploitants de plus de 55 ans, 2 sont sans succession assurée.

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET ICPE

La commune comptant huit installations agricoles soumises à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (ICPE), cela revient à dire que toutes les

exploitations agricoles présent sur son territoire sont des ICPE soumise à condition de distances vis-à-vis des tiers (règle de réciprocité) et de l'environnement (règles de distances).

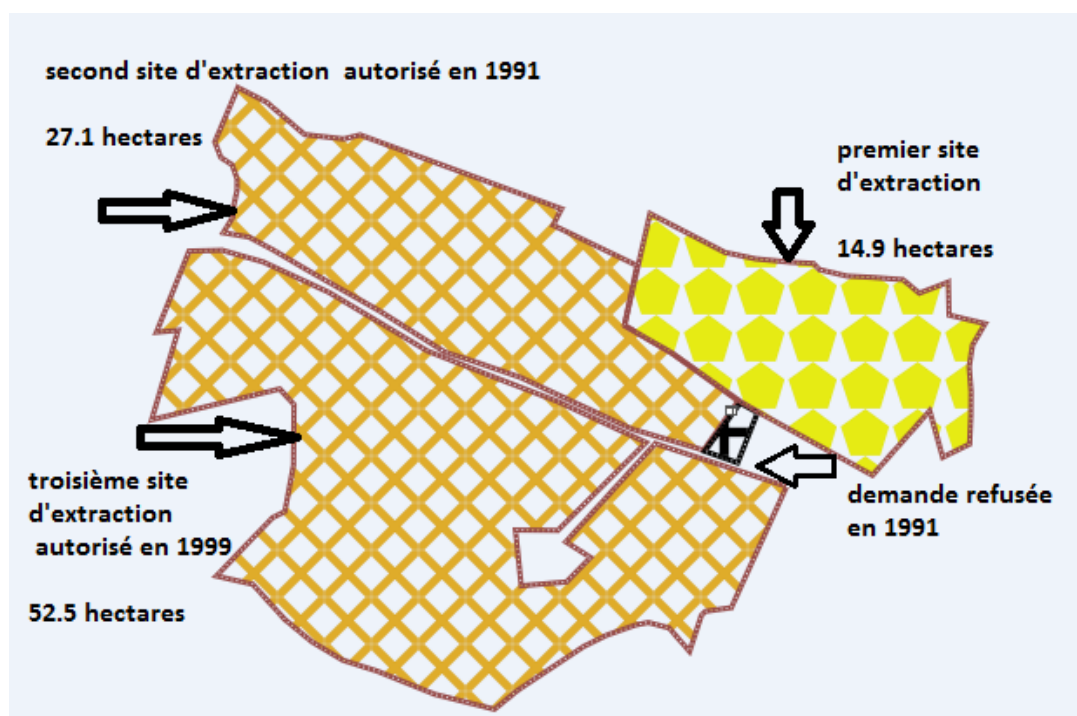
Rappel : les installations classées désignent les établissements abritant des activités industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement (pollution de l'atmosphère, bruit), ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publiques.

L'EXPLOITATION DE CARRIERES

Aux anciennes activités d'extraction d'argiles blanches pour la porcelaine, très vite limitées compte tenu du potentiel local et de sa qualité (gisement d'argiles blanches à Terreux près du bourg) et très tôt remplacées par le kaolin issu des carrières de Saint Yriex dans la Haute Vienne, ont succédé des activités d'extraction des calcaires du Kimméridgien au pied de l'accident géologique (horst en piston) à l'Ouest du village de La Brigaudière le long de la rue des Carrières : ces sites d'extraction n'ont pas fait l'objet de remise en état et constituent aujourd'hui soit des zones de landes et de boisements naturels, soit des sites de décharges sauvages en cours de contrôle et de remise en état.

L'extraction de sables et de graviers alluvionnaires revêt aujourd'hui un tout autre intérêt économique et écologique pour la commune de Saint Genou.

Trois sites d'extraction représentant **94.5 hectares** ont été autorisés sur le secteur Nord Est de la commune en limite de la commune de Buzançais au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 de la moyenne vallée de l'Indre et en bordure de la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Indre :



- le premier site d'extraction (14.9 hectares) n'est plus exploité et a été remis en état en plan d'eau à vocation écologique (ce site est ancien, une petite carrière de sable figurait déjà sur ce site sur la carte géologique de Buzançais au 1/50 000ème),

- Le second site d'extraction (27.1 hectares) a été autorisé en 1991 pour une durée de 30 ans (1991-2021) incluant la phase de remise en état du site en plan d'eau à la société SACATRA (sablères, carrières et travaux) de Saint Pierre des Corps (37) qui a été reprise par la Ligérienne Granulats de Saint Pierre des Corps (37) .

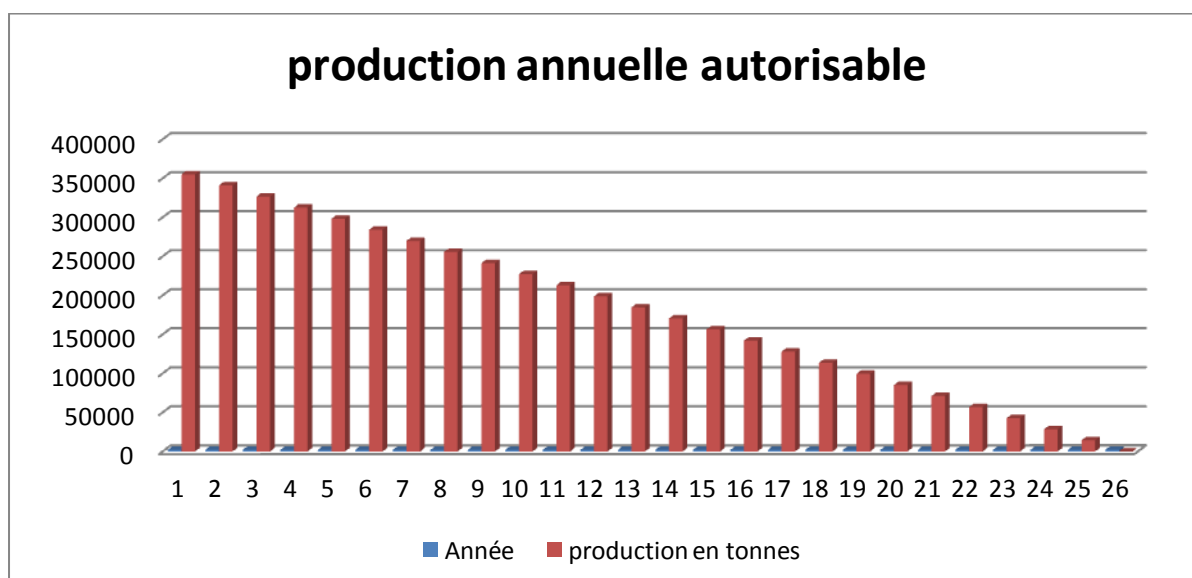
Ces deux sites repris en propriété par la Ligérienne Granulats (42 hectares) ont été cédés gratuitement à la commune de SAINT GENOU par l'entreprise, après remise en état en plan d'eau (30 ha dont 8.5 hectares à vocation écologique) : le plan d'eau a été reconnu d'intérêt communautaire le 27 décembre 2002 et intégré dans le patrimoine de La Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne.

- Le troisième site d'extraction (52.5 hectares) a été autorisé en 1999 pour une durée de 30 ans (1999 – 2029) incluant la phase de remise en état du site en plan d'eau à la société SACATRA reprise par la Ligérienne Granulats.

Au regard du SDAGE Loire Bretagne à l'horizon 2030, il n'y aura plus d'extraction de matériaux dans le lit majeur des fleuves et des rivières, 21 carrières sur les 200 carrières autorisées en Région Centre sont ainsi concernées.

Pour atteindre cet objectif, sans pénaliser lourdement les entreprises, un Indice Granulat Autorisable (IGAB) a été mis en place à partir de 2005 (tonnage de référence 2005 diminué de 4% par an jusqu'en 2030), avec une mise en application par région programme et une déclinaison par département.

Pour le département de l'Indre la production annuelle autorisable suit la droite suivante pour les 25 années concernées (2005 (1) – 2030 (26)):



Avec une extraction de 260 000 tonnes de matériaux en 2012, le site de Saint Genou représente 96.4% de la production départementale de sables et graviers alluvionnaires, les 3.6% restant étant exploités à Niherne par une autre entreprise.

Dans le cadre de cette évolution et compte tenu de sa situation quasi monopolistique au niveau départemental (c'est aussi l'une des plus importante au niveau régional), la Ligérienne Granulats a mis en place une stratégie adaptée à la gestion propre de l'entreprise avec une exploitation importante du site de SAINT GENOU dans une première phase (près de 20 hectares sont déjà exploités et en eau) puis la recherche de nouveaux sites pour mieux étaler dans le temps la diminution de la production dans une deuxième phase tout en maintenant la logistique (nettoyage, calibrage, transport) sur le site de SAINT GENOU.

Ainsi :

- la réduction de la production sur le troisième site de SAINT GENOU a été entérinée par l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2016 qui porte cette réduction de 260 000 tonnes/an à 144 680 tonnes/an,
- cette réduction permet d'exploiter une nouvelle carrière de sables et de graviers alluvionnaires autorisée par l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016 sur la commune de VILLEDIEU sur INDRE sur 9.4 hectares sur la base d'une production maximale de 50 000 tonnes/an pour une durée de 11 ans (2017-2028) incluant la phase de remise en état du site en plan d'eau de 5.6 hectares à vocation écologique .

La Ligérienne Granulats emploie 8 personnes sur le site de SAINT GENOU.

LA PRODUCTION D'ENERGIE

La commune dispose depuis 2010 (PC du 1/01/2007) d'un parc éolien sur le site des Rochers composé de six éoliennes de 2 MW de puissance nominale (140 m de haut, 100 m de fût et 40 m de pale) soit 12 MW de puissance nominale totale.

Situé hors des zones favorables à l'éolien l'implantation de ce parc est liée à la situation très particulière de ce site qui couvre intégralement l'accident géologique du « horst en piston » (bloc faillé sur ses quatre faces qui s'est soulevé d'environ 40 m) et à la très grande proximité (4 kilomètres) du poste source ENEDIS de Buzançais (poste de distribution/production en 20 000 V et poste de transformation 20 000V / 90 000 V) qui limite les investissements liés à l'obligation de raccordement en souterrain des postes privés de production en 20 000 V aux postes sources ENEDIS avec un câble enterré de 250 mm²).

La proximité du poste source ENEDIS de Beauvais sur la zone industrielle de Buzançais (poste de transformation vers le poste de convergence des Madrons et le poste de transformation 90 000V/225 000V RTE des Mousseaux vers le réseau de transport électrique RTE en 225 000V) et ses disponibilités d'accueil pour de nouvelles productions à partir des énergies renouvelables (mise à disposition d'une cellule de 8 MV dans le schéma régional de raccordement aux réseaux des énergies renouvelables S3REnr actualisé en 2015) sont des atouts importants favorables à l'implantation de nouveaux projets de production d'énergies renouvelables.

A noter que les appels à projets (type CRE 4) nécessitent désormais une conformité du règlement d'urbanisme du PLU (zonage graphique et règlement écrit) pour permettre l'éligibilité préalable des projets.

L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Entre ses deux voisines (Palluau-sur-Indre et Buzançais) qui ont depuis longtemps acquis une forte notoriété touristique, la commune de Saint-Genou, un peu à l'écart de la R.D. N° 943, essaye depuis quelques années de développer une carte touristique basée sur ses atouts :

- un remarquable patrimoine architectural (église abbatiale du XIIème siècle, canal médiéval, lanterne des Morts du XIVème siècle),
- un patrimoine industriel de grand intérêt avec l'ouverture récente (juin 1998) du musée de la porcelaine qui explique les différentes étapes de la fabrication de la matière et de la création des modèles et décorations réalisés depuis 1845,
- un milieu naturel de qualité accessible à partir du centre bourg (rivière, canal, espaces de jeux et de détente, chemins de randonnée).

La commune dispose d'un réseau de chemins de randonnée dont une partie importante est balisée et bénéficie du passage du sentier de grande randonnée N °46 (Tours Toulouse, la partie Tours-Boussac suivant l'ensemble de la vallée de l'Indre).

Si la commune ne dispose pas de pistes cyclables en site propre, ses petites routes sont en grande partie balisées au cœur du projet de l'Indre à Vélo porté par les trois Pays (Brenne, Valençay en Berry et Castelroussin -Val de l'Indre).

Le plan d'eau de Saint-Genou est issu de l'ancienne carrière de sable de la Ligérienne Granulat et a été cédé gratuitement à la commune de SAINT GENOU par l'entreprise, après remise en état.

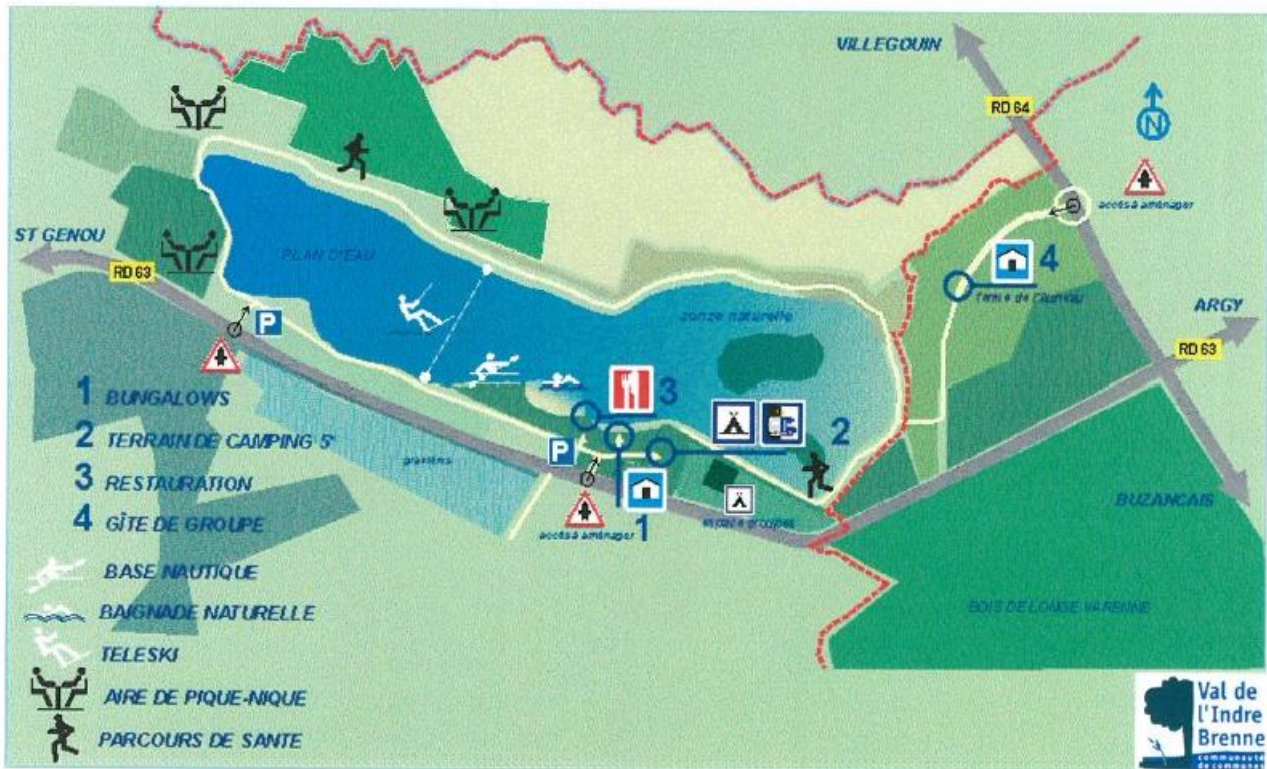
Le plan d'eau a été reconnu d'intérêt communautaire le 27 décembre 2002 (avec les bâtiments de l'ancienne abbaye de MEOBECQ) et intégré dans le patrimoine de La Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne.

L'eau y étant de bonne qualité (les analyses régulières effectuées par l'Agence Régionale de Santé confirment un état « excellent »), la communauté de communes y a aménagé une aire de baignade en 2014 avec une surveillance sur la période estivale (fin juin à début septembre), ainsi que des équipements (tables de pique-nique, jeux enfants, toilettes sèches), un service de restauration est assuré par une entreprise privée (Rollerships).

Ce site de loisirs de pleine nature connaît depuis son ouverture un franc succès avec une fréquentation en augmentation constante (3 000 personnes en 2014, 14 000 en 2016) : lieu de rencontre pour les habitants du territoire et notamment pour les familles défavorisées ne pouvant partir en vacances, l'accès au site étant totalement gratuit.

Afin de renforcer l'attractivité de cet équipement situé en pleine nature, des aménagements complémentaires sont nécessaires compte tenu du nombre croissant de visiteurs (création d'un local pour le poste de secours, sanitaires, réseau d'eau potable, assainissement).

La création au sein de cet espace préservé d'une véritable base nautique (activités, hébergement hôtelier de plein air) est l'un des projets phares de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne et s'inscrit dans les objectifs du SCoT.



Plan de masse du projet

Les équipements principaux (1, 2, 3 et 4) sont situés dans la partie Est du site hors PPRI (arrêté du 14/01/2008), la partie Ouest est en zone A 1 (aléa faible), à noter que l'équipement N° 4 (gîte de groupe) est sur la commune de Buzançais.

LES INDUSTRIES ET L'ARTISANAT

La commune dispose de deux zones d'activités qui sont sous compétence communautaire :

- Zone d'activité des Rochers, 9 hectares dont 6 hectares disponibles,
- Zone d'activité d'Estrée, 2 hectares dont 0.5 hectares disponible.

Saint-Genou fait partie de la Communauté de Communes Val de l'Indre - Brenne dont la principale orientation est de favoriser l'installation de nouvelles entreprises tout en essayant de maintenir au mieux les entreprises existantes (compétence économique).

En janvier 2014, les activités de la commune sont les suivantes :

Activités industrielles

- Béton 36 (vente de béton prêt à l'emploi) et Préfa 36 (fabrication d'armatures béton (longrines)), zone industrielle des Rochers → 23 emplois.
- La ligérienne des Granulats : exploitation de carrière de sables → 4 emplois.

Activités artisanales

- 1 Entreprise de Construction (GAULUET) → 3 personnes.

- 4 Peintres
- 2 Maçons
- 1 Menuisier
- 1 Formateur en informatique

Activités agricoles

- 8 Exploitations agricoles → 12 personnes

LES COMMERCES

Commerces

- 1 Alimentation générale → 1 personne
- 2 Boulangers - pâtisseries → 4 personnes
- 1 Coiffeur → 1 personne
- 2 Bar-café.

L'aménagement de la place des Marronniers est programmé pour renforcer l'accessibilité et la convivialité de cet espace central aux abords de la dernière épicerie, du café et du marché hebdomadaire.

IV– LES SERVICES ET LE CADRE DE VIE

LES SERVICES

Santé

- 1 Cabinet d'infirmiers → 3 personnes
- 1 Pharmacie → 3 personnes
- Familles rurales → 12 personnes

Services publics

- Mairie → 11 personnes
- Poste → 1/2 personne
- Ecole primaire (une centaine d'élèves)

Le bureau de poste, annexe de l'agence de Buzançais, est devenu une agence postale communale depuis le 8/11/2016, l'aménagement de cette agence postale, accessible aux personnes à mobilité réduite, vise à créer une bibliothèque/médiathèque et une plate forme d'accès aux services postaux et publics en ligne (dématérialisation/numérique).

LA COLLECTE LE TRAITEMENT ET LA VALORISATION DES ORDURES MENAGERES

Le traitement des déchets s'organise selon les modalités prévus par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers approuvé le 5 octobre 1999 lequel définit quatre zones géographiques.

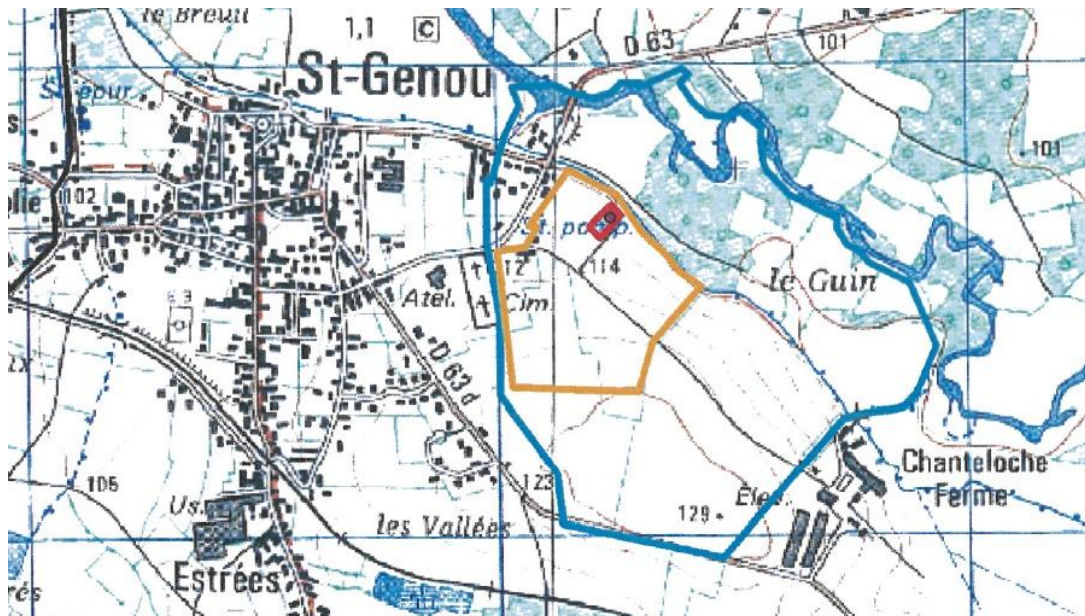
La commune de Saint Genou est ainsi l'une des 39 communes du Syndicat de Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Châteauroux (SYTOM) qui a les compétences concernant le traitement et le recyclage des déchets.

La Communauté de communes Val de l'Indre – Brenne a compétence pour la construction et la gestion des déchetteries homologuées par le schéma départemental (Buzançais et Niherne) et pour mener des actions d'information et de sensibilisation visant à en réduire le volume et le coût.

LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable est gérée en régie par la commune à partir de son unique captage (forage F3 du Biez) qui utilise la nappe captive du Cénomaniens sous la nappe libre du Turonien (le forage F1 qui utilisait cette nappe fragile a été fermé).

Ce captage, situé à l'Est du bourg, a fait l'objet de périmètres de protection par arrêté du 20 mars 2007, un périmètre immédiat et deux périmètres rapprochés (PPR et PPR renforcé) opposables*, il n'a pas été défini de périmètre de protection éloigné :



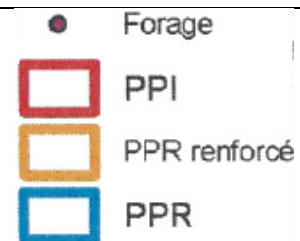
Volume annuel prélevé maximum: 120 000 m³

Débit moyen journalier : 25 m³

Traitement spécifique : déferrisation

Ouvrages de stockage : bâches de stockage de 100 m³ au captage et deux stockages sur tour de 300 m³ (bourg) et 100 m³ (R.D. 943)

Abonnements et consommation : 643 (2013) 40 223 m³ (2013)



**l'article 10 de l'arrêté stipule que ces périmètres opposables qui affectent l'usage des sols devront être pris en compte dans le document d'urbanisme de la commune : l'objectif principal de la protection vise à éviter toute pollution de la nappe superficielle du Turonien (PPR renforcé) et l'interdiction des forages de plus de 10 m (PPR) afin d'éviter toute communication entre les nappes superficielles (nappe alluviale et nappe de la craie Turonienne) et la nappe captive du Cénomaniens.*

Ne disposant que d'un seul captage d'alimentation, la commune a sécurisé sa distribution d'eau potable par une interconnexion avec le réseau de la commune voisine de Palluau sur Indre qui peut aussi importer de l'eau en quantité importante depuis le SIAEP de Clion sur Indre.

Le réseau d'eau potable compte environ 30 kilomètres de canalisations (hors branchements) dont une partie en propriété privée (servitudes à créer) pour 643 abonnés (2013).

Le rendement du réseau est jugé très satisfaisant (84.6% en 2013), les branchements au plomb (75 au 31/12/2013 soit 12%) font l'objet d'un programme de reprise accéléré.

L'assainissement collectif est également géré en régie par la commune avec une unique station par boues activées de 1 460 équivalents habitants (mise en service en 1989) située au Nord-Ouest du bourg en limite de la commune de Palluau sur Indre* : si la charge de pollution reçue est nettement inférieure à la capacité de la station (434 abonnés en 2013 tous domestiques ou assimilés domestiques soit environ 800 habitants), la filière boues paraît sous dimensionnée ; les boues produites sont épandues sur sol agricole (plan d'épandage réalisé en 2007).

**la zone périphérique à la station d'épuration est naturelle et agricole, seule une habitation (commune de Palluau sur Indre) est à moins de 100 m de cette station.*

Le réseau est de type séparatif et présente un linéaire de 8 kilomètres qui fonctionne uniquement en gravitaire sans poste de refoulement, la commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement (2007) où le seul secteur desservi est celui du bourg (la rue de la Gare (commune de Palluau sur Indre avec environ 100 habitants concernés) est aussi desservie par le réseau d'assainissement communal et fait l'objet d'une convention particulière.

En campagne, ainsi que rues de la Grille et des Grandes Savatteries, entre le canal et l'Indre (10 habitations difficilement raccordables), l'assainissement est individuel (adhésion au Syndicat Mixte de Gestion de l'assainissement Autonome dans l'Indre) .

L'ACCES AU NUMERIQUE ET A LA TELEPHONE MOBILE

Responsable du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), le Conseil Départemental de l'Indre a établi sa stratégie en matière de déploiement du haut et du très haut débit en 2012.

Avec le Réseau d'Initiative Publique (RIP36) qui rassemble le Conseil Départemental, la Région Centre Val de Loire et les communautés de communes des opérations de montées en débit ont été engagées entre 2012 et 2016 sur 97 sites de l'Indre faisant suite aux travaux d'optimisation de 17 Nœuds de Raccordements d'Abonnés en Zones d'Ombres (NRAZO).

A proximité de Saint Genou des Points de Raccordement Mutualisés (PRM) ont ainsi été mis en place (Chezelles, Saint-Lactencin, La Chapelle Orthemale, Méobecq).

En janvier 2017, le RIP36 s'est associé à Touraine Cher Numérique pour passer au déploiement de la Fibre à l'Abonné (Fiber To The Home FTTH) : cette dernière tranche permettra de desservir 70% des prises des territoires du département en Très Haut Débit d'ici 2020.

Ce déploiement concerna particulièrement les communes de Buzançais, Niherne, Saint-Genou, Villedieu et Vendoeuvres.

En matière de téléphonie mobile, le Département de l'Indre est l'un des premiers à avoir financé des pylônes permettant aux opérateurs d'optimiser la couverture territoriale ; il reste encore des zones blanches 2G et 3G qui font l'objet de négociations avec l'Etat et les opérateurs afin de couvrir intégralement le territoire départemental.

La communauté de communes Val de l'Indre Brenne a intégré la compétence « aménagement numérique du territoire » le 8 novembre 2012.

LES TRANSPORTS

Le bourg est à l'écart de l'axe principal de transport (R.D N° 943 classée réseau structurant de première catégorie) et est desservi par la route départementale N° 63 b (classée réseau structurant complémentaire de deuxième catégorie) et les routes départementales N° 63 et 63 d (classée réseau d'intérêt local de 3^{ème} catégorie).

Cette situation d'éloignement relatif de l'axe principal (entre 1.5 kilomètre pour Estrée et 2.5 kilomètres pour le bourg historique) qui présentait en 2013, entre Buzançais et Chatillon Sur Indre, un trafic journalier de 4 662 véhicules jour, dont 19.5% de poids lourds (c'est l'axe départemental le plus chargé en poids lourds), est ici plutôt positive puisqu'avec la disparition de fait des zones acoustiquement incompatibles liées aux anciennes usines de porcelaine, le bourg est désormais peu soumis aux risques de nuisances sonores ainsi qu'aux pollutions de l'air (la R.D. N° 63b entre la RD N°943 et le bourg présentait en 2013 un trafic journalier de 996 véhicules/jour dont 7.2% de poids lourds).

La voie de chemin de fer non électrifiée (ligne Joué Les Tours, Loches, Buzançais, Châteauroux) créée en 1878 (le tronçon Chatillon sur Indre - Châteauroux a été réalisé en 1880) est toujours en service voyageur sur la partie Tours - Loches et en service marchandise petite vitesse (30 km/h) pour la partie Buzançais - Châteauroux : le tronçon central Loches-Buzançais déclassé est inutilisé depuis 2011.

La communauté de communes Val de l'Indre Brenne, ayant ajouté dans ses compétences optionnelles le développement du fret ferroviaire, elle a réalisé fin 2017 / début 2018 des travaux de débroussaillage sur ce tronçon pour faire un état des lieux : actionnaire de la Société d'économie mixte fer Val de l'Indre Buzançais Argy dont l'objet est d'assurer la gestion et la maîtrise de l'embranchement voie ferrée Argy Buzançais, elle souhaite promouvoir et développer l'activité fret ferroviaire sur le Val de l'Indre, avec en projet la création d'une plateforme ferroviaire et tout équipement pouvant assurer un développement de fret ferroviaire sur le territoire communautaire.

La réouverture de cette ligne ferroviaire fait l'objet d'une étude de faisabilité réalisée par la Région Centre Val de Loire et Réseau Ferré de France (le récent rapport PINETA ne considère pas cette ligne comme nécessaire et prévoit sa fermeture définitive).

La ligne ferroviaire ouverte aux voyageurs n'étant plus en activité entre Loches et Châteauroux, c'est une ligne régionale TER routière qui assure ce déplacement avec des arrêts de bus repartis sur son parcours.

Par ailleurs, le schéma départemental d'implantation de bornes de recharge électrique ne positionne cet équipement que sur la commune de Buzançais (cf. avis SDEI 2015).

LES ACTIVITES SPORTIVES ET ASSOCIATIVES

- Club de football et club de cyclotourisme
- Société de pêche et de chasse
- Comité des fêtes
- Musique de Saint-Genou



La poste



Place de l'Eglise



L'ancienne Porcelainerie



Rue de Halles



Rue du Canal

CHAPITRE IV

LES ENJEUX COMMUNAUX

Le diagnostic du territoire communal nous amène à mettre en avant ses potentialités et ses faiblesses ce qui permet de soulever certains enjeux pour son développement.

Après une première phase de stabilisation (1999/2010) due à l'arrivée d'une population nouvelle active et retraitée (tranches d'âge 45-59 ans et + de 75 ans) la commune de SAINT GENOU poursuit sa perte démographique avec une population vieillissante (32,3% de plus de 60 ans).

Pourtant, SAINT GENOU possède de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants.

Tout d'abord la commune offre un cadre de vie de qualité aux personnes désirant vivre en milieu rural tout en ayant une accessibilité accrue aux bassins d'emploi proches (BUZANCAIS et CHATILLON SUR INDRE).

SAINT GENOU possède de plus un patrimoine bâti et naturel intéressant, des commerces et des services qui assurent les besoins de proximité des habitants.

La commune dispose en outre d'équipements publics qui permettent de proposer à sa population de nombreuses activités sportives, culturelles et de loisirs, dans un contexte associatif dynamique.

Après une montée en puissance des résidences principales et des résidences secondaires entre 1999 et 2010 en grande partie ponctionnée sur les logements vacants, il convient de constater que, si le parc de logement continu à croître entre 2010 et 2015 pour atteindre 584 unités (+21), cette augmentation est uniquement due à la part des résidences secondaires.

La commune doit maîtriser son urbanisation afin de satisfaire à la demande de nouveaux arrivants en privilégiant un recentrage autour du centre bourg, notamment en urbanisant les dents creuses et en limitant l'étalement urbain le long des axes de communication.

Pour retenir sa population active, la commune devra veiller au maintien et au développement de ses activités artisanales et industrielles en cohérence avec les orientations de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne.

Par ailleurs, pour faire face à l'arrivée de nouveaux habitants, il est possible que l'offre en équipements publics, en commerces et services de proximité soit à réétudier.

Pour maintenir sa population, améliorer le cadre de vie des habitants et offrir des atouts supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants, la commune devra préserver et valoriser ses potentialités et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains et architecturaux.

Afin de développer l'activité touristique, la commune peut miser sur l'attractivité de son potentiel patrimonial et valoriser ses ressources historiques et culturelles, le plan d'eau équipé à vocation de loisirs et de sports de pleine nature constitue un atout de premier ordre sous compétence de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne (aménagement, mise en valeur et gestion).

Le diagnostic a montré que l'activité agricole reste un atout et un des éléments forts du tissu économique et social de la commune ; il conviendra donc de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de protéger le milieu agricole, tout en donnant la possibilité de restaurer le bâti agricole ancien de qualité en habitat.

Enfin, la qualité des sites et des milieux naturels (zones humides, vallées, massifs boisés, ...) dans l'espace agricole devront être pris en compte pour permettre leur préservation.

CHAPITRE V

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

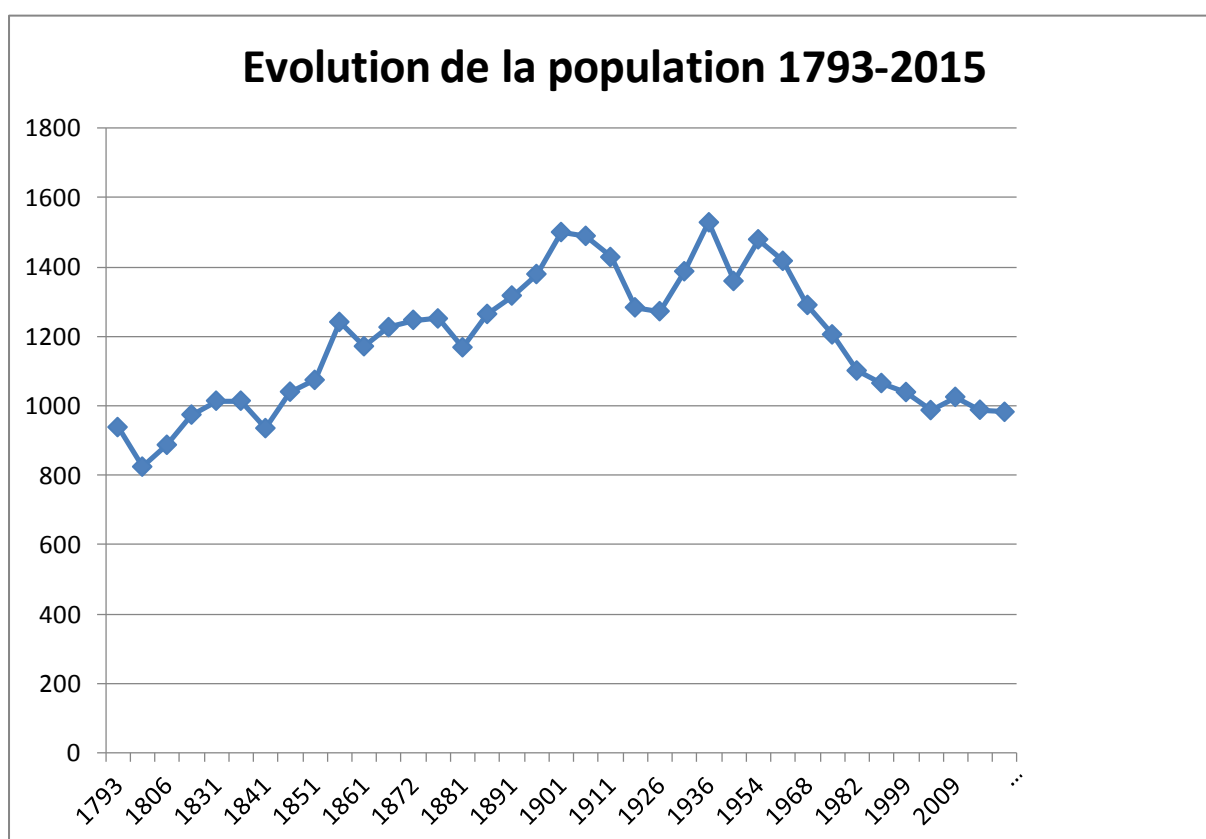
En matière de prospective il convient de noter des différences importantes suivant les échelles concernées (Europe, France, régions, départements, territoires de SCoT, Intercommunalités, communes), les dates de départ (ou intermédiaires) souvent anciennes (ou différentes) et/ou du choix des bases statistiques (population totale, population municipale, population légale) cette disparité étant d'autant plus tangibles que les enjeux qui y sont liés sont importants, ce qui est le cas patent pour les documents de planification.

C'est pourquoi les perspectives d'évolution de la démographie (A) sont ici déclinées d'abord au regard des données disponibles (A1), puis des projections du SCoT (A2) avant d'établir les bases d'un projet véritablement adapté à la commune (A3).

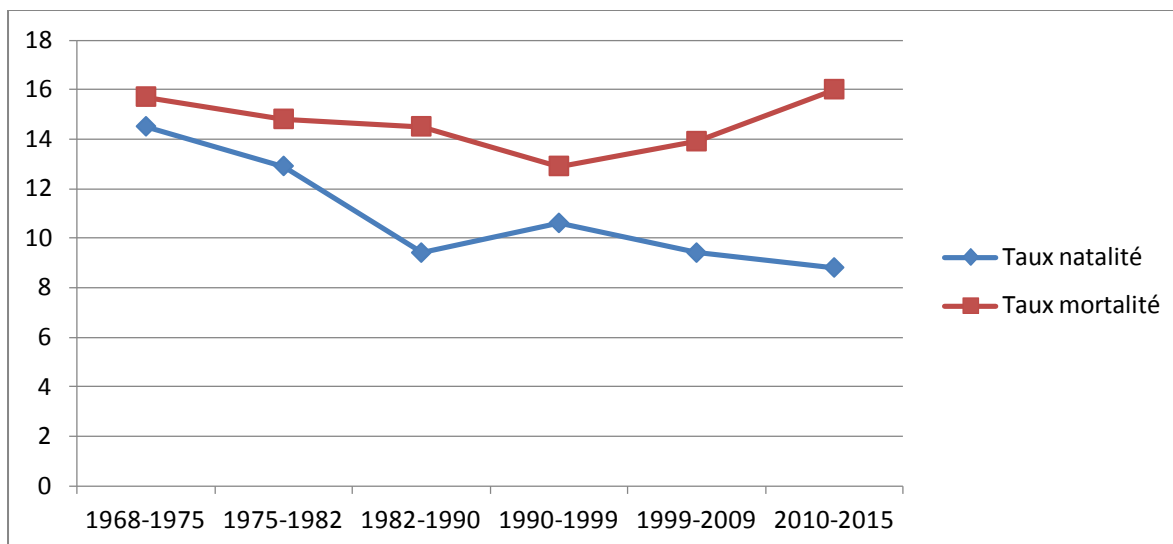
I – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

IA - DONNEES DISPONIBLES

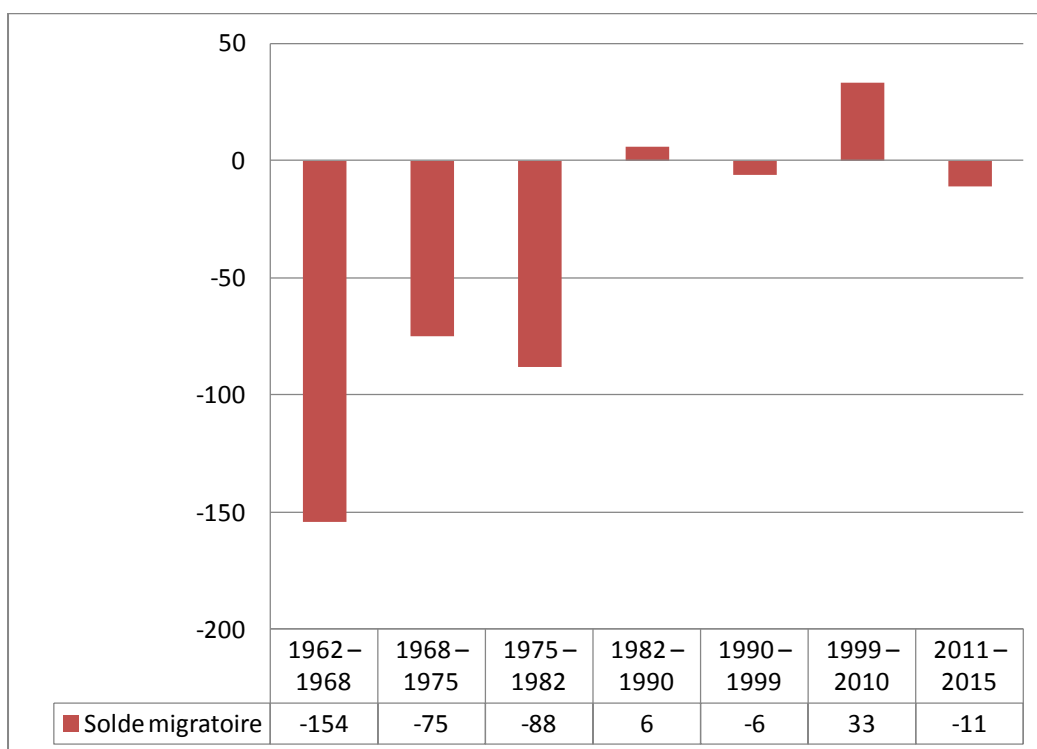
Pour les années à venir, le contexte démographique de la commune ne permet pas d'envisager l'hypothèse de la fin du déclin de la population mais plutôt de sa stabilisation à +/- 1000 habitants :



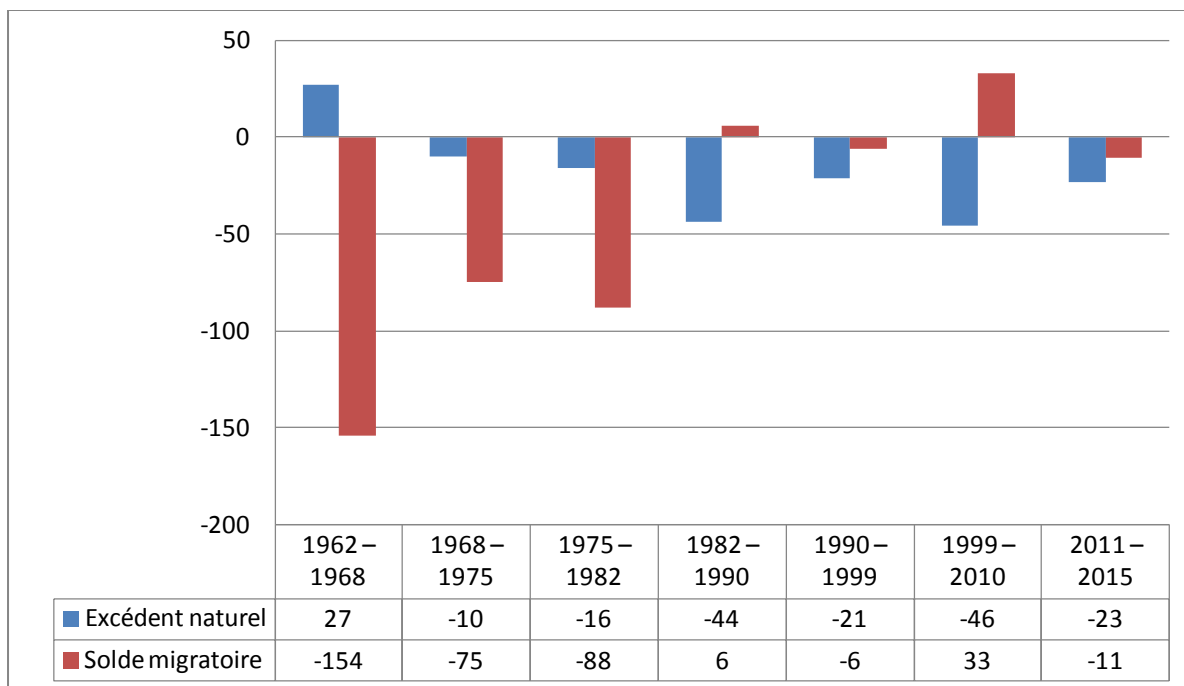
Au cours des cinq dernières décennies (1968/2018), l'excédent naturel est de plus en plus négatif avec une baisse régulière de la natalité et une remontée importante de la mortalité à partir des années 2000 :



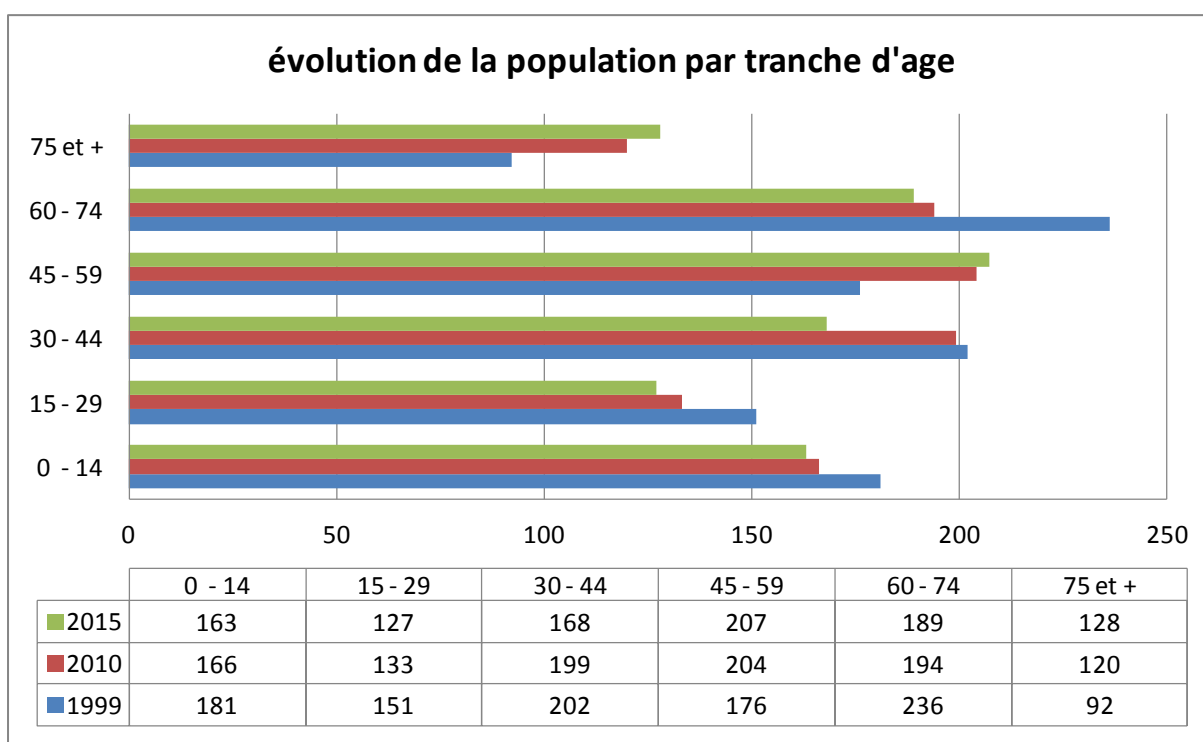
Le solde migratoire très largement négatif pendant toute la période post industrielle se stabilise à partir des années 1982/1990 :



Cette évolution positive n'arrive pas à compenser l'érosion démographique globale de la commune qui tend cependant elle aussi à se stabiliser à partir des années 2000 :



Entre 1999 et 2015 l'évolution de la population par tranche d'âge montre une situation très contrastée entre les moins de 45 ans, où les effectifs baissent régulièrement, et les plus de 45 ans, où les effectifs montent régulièrement, sauf pour la tranche 60 -74 ans :



Ainsi, si la part des retraités (+ de 60 ans) reste équilibrée en nombre c'est la progression de la tranche la plus âgée (+ 75 ans) avec un solde migratoire très positif qui compense la perte de la tranche 60 -74 ans, importante entre 1999 et 2010 (tranche plus importante à SAINT GENOU qu'au niveau départemental en 1999) ; il convient aussi de noter la progression régulière de la tranche 45-59 ans qui constitue aujourd'hui la tranche d'âge la plus importante pour la commune.

Au niveau départemental les données de l’Insee (population sans double compte) font état d’une perte de près de 7 000 habitants entre 2010 (231 176 habitants) et 2015 (224 200 habitants).

Cette évolution ne donne donc pas des perspectives très favorables pour l’avenir, la commune de SAINT GENOU étant très proche des données départementales notamment au regard de la répartition de ses classes d’âge.

Sur la base départementale mesurée la plus récente (-3.02 % entre 2010 et 2015 soit - 0.5%/an) les projections linéaires pourraient être les suivantes pour les 15 années (2030) et les 35 années (2050) postérieures à 2015 :

Evolution sur 15 ans	2015	2030	Evolution absolue	Variation annuelle
-0.5 %/an	982 habitants	911 habitants	- 71 habitants	- 4.7 habitants
Evolution sur 35 ans	2015	2050	Evolution absolue	Variation annuelle
-0.5 %/an	982 habitants	828 habitants	- 154 habitants	- 4.4 habitants

Ces données très négatives issues des dernières statistiques disponibles (la commune atteindrait en 2050 son minimum historique de 1806) pourraient constituer la base d’une « hypothèse très basse » de « données ».

Les perspectives d’évolution de la démographie à partir de données plus récentes de l’Insee utilisées pour la prospective du Schéma Régional des Carrières de 2018 (planification liée à un usage productif et non à un projet politique) prévoient au niveau départemental, une perte de population de 5.8 % entre 2015 et 2030 (alors que la Région Centre Val de Loire et la France métropolitaine progresseraient respectivement de 3% et 5.9%) et de 9.3% entre 2015 et 2050 (alors que la Région Centre Val de Loire et la France métropolitaine progresseraient respectivement de 5.7 % et 11.4%) :

Évolutions démographiques à horizon 2030					
(données en 1000 hab.)	Recensement 2013	Projection 2015 (année de ref. SRC)	Projection 2019 (année approbation SRC)	Projection 2030 (échéance SRC)	Projection 2050 (limite projection Insee)
Cher	312	311	309	305	299
Eure-et-Loir	433	436	442	453	467
Indre	228	226	222	213	205
Indre-et-Loire	600	607	620	652	693
Loir-et-Cher	332	333	334	334	337
Loiret	666	671	681	704	731
région Centre-Val de Loire	2 571	2 584	2 608	2 661	2 732
France métropolitaine	63 699	64 293	65 421	68 064	71 628

Illustration1. Evolution démographiques à horizon 2030

Sur cette base départementale projetée les résultats pourraient être les suivants pour les 15 années (2030) et les 35 années (2050) postérieures à 2015 :

Evolution sur 15 ans	2015	2030	Evolution absolue	Variation annuelle
-5.8 % soit -0.39%/an	982 habitants	925 habitants	- 57 habitants	- 3.8 habitants
Evolution sur 35 ans	2015	2050	Evolution absolue	Variation annuelle
-9.3 % soit -0.27%/an	982 habitants	891 habitants	- 91 habitants	- 2.6 habitants

Ces données toujours négatives issues des dernières projections disponibles pourraient constituer la base d'une « hypothèse basse » de « données ».

Etablir une « hypothèse moyenne » et une « hypothèse haute » implique préalablement d'être dans un rapport de compatibilité avec la prospective du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre.

IB - PROJECTION DU SCoT DU PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE

Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre développe deux prospectives démographiques :

- celle de l'évolution de la zone d'influence commerciale pour établir le calibrage des besoins en foncier commercial (planification d'usage),
- celle du P.A.D.D. (projet politique),

➤ évolution de la zone d'influence commerciale (2015-2025)

Trois hypothèses ont été retenues :

1. **Hypothèse basse**, taux d'évolution négatif à - 0.25% /an correspondant à l'évolution estimée au niveau départemental selon le scénario **central** de l'Insee entre 2015 et 2025,
2. **Hypothèse moyenne**, taux d'évolution négatif à - 0.08 % /an correspondant à l'évolution observée entre 2007 et 2012 au niveau départemental,
3. **Hypothèse haute**, projection correspondant au taux d'accroissement annuel observé sur la zone d'influence entre 1999 et 2007 soit +0.07%/an

1990	1995	1999	2010	2012	2015	2020	2025		
244 621	240 629	237 262	238 462	234 622	232 867	229 970	227 110	H1	-5 757
					234 059	233 125	232 194	H2	-1 866
					235 115	235 939	236 766	H3	+1 681

Sur la base démographique de la population totale

C'est l'**hypothèse haute** qui a été retenue, alors que l'hypothèse basse est déjà orchestrée sur des données plus « positives » que les données disponibles à ce jour (scénario **central** de l'Insee).

Sur la base de **cette hypothèse haute** l'évolution de la population de SAINT GENOU serait la suivante :

Evolution sur 15 ans	2015	2030	Evolution absolue	Variation annuelle
+ 0.07%/an	982 habitants	993 habitants	+ 11 habitants	+0.7 habitant
Evolution sur 35 ans	2015	2050	Evolution absolue	Variation annuelle
+0.07%/an	982 habitants	1006 habitants	+ 24 habitants	+ 0.7 habitant

➤ évolution projetée du P.A.D.D.

Après avoir fait le constat de la baisse démographique du territoire du Pays Castelroussin Val de l'Indre (- **0.19% par an** entre 1999 et 2012) plus importante qu'au niveau départemental (- 0.08% entre 2007 et 2012), principalement liée à la perte de population du pôle majeur de Châteauroux, le projet vise à répondre à un accueil de population raisonné.

La reprise significative amorcée entre 1999 et 2006 (+ **0.06%**) à l'échelle du territoire du SCoT dans son ensemble avec une stabilisation de la population de Châteauroux Métropole (essentiellement à la faveur d'un gain important en première couronne et d'une croissance modérée de la deuxième couronne).

Afin de répondre à une accélération de certains facteurs démographiques (décohabitations, desserrement des ménages,...) et compte tenu des politiques de logements actuellement menées par les EPCI, le SCoT intègre un renforcement de la croissance démographique constatée sur la période récente et justifiée par un solde migratoire qui pourrait redevenir positif (ZAC d'Ozans) et le renforcement de l'attractivité du territoire par une politique forte de communication et de développement du territoire (Ecocampus, Eurocity) : cette évolution est de **+0.20%/an**.

Sur la base de cette accélération l'évolution de la population de SAINT GENOU serait la suivante :

Evolution sur 15 ans	2015	2030	Evolution absolue	Variation annuelle
+ 0.20%/an	982 habitants	1012 habitants	+ 30 habitants	+2 habitants
Evolution sur 35 ans	2015	2050	Evolution absolue	Variation annuelle
+0.20%/an	982 habitants	1052 habitants	+ 70 habitants	+ 2 habitants

I C- PROJET DEMOGRAPHIQUE ADAPTE A LA COMMUNE DE SAINT GENOU

La projection des tendances démographiques actuelles (2011-2015) à l'année 2030 induirait une perte de 69 habitants due au **solde naturel** ; la même projection (plus incertaine) à l'année 2050 induirait une perte de 161 habitants toujours due au **solde naturel**.

Au regard des quatre hypothèses (les deux premières issues des données et la troisième base du SCoT opposable) l'apport de populations nouvelles (**solde migratoire**) serait :

1. en hypothèse très basse (-0.5 %/an) : négative (- 2 habitants) en 2030 (suivant ainsi le solde migratoire négatif de 2015) légèrement positive en 2050 (+ 7 habitants),
2. en hypothèse basse (- 0.39 %/an entre 2015 et 2030 ou - 0.27% entre 2015 et 2050) : légèrement positive (+ 12 habitants) en 2030, positive en 2050 (+ 70 habitants),
3. en hypothèse haute (+0.07%/an) : très positive en 2030 (+ 80 habitants), comme en 2050 (+ 185 habitants).
4. en hypothèse très haute (+0.20%/an) : très positive en 2030 (+ 99 habitants), comme en 2050 (+ 231 habitants).

II – BESOINS EN LOGEMENTS

Les perspectives d'évolution du logement (B) sont ici déclinées d'abord au regard des quatre hypothèses démographiques déclinées ci-dessus (B1/A3), puis du calcul du besoin en logement basées sur les projections du SCoT (B2/A2) afin d'établir un projet adapté à la commune (B3).

II A - BESOIN EN LOGEMENT ADAPTE AUX HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES

Si l'on se base sur le taux d'occupation actuel (2,17 personnes/logement en 2015), la commune devrait :

1. en hypothèse très basse : gérer le « point mort »* (dessalement, renouvellement du parc et prise en compte des interactions entre le parc de résidences principales et le parc des logements vacants et occasionnels (résidences secondaires), voir ci-après),
2. en hypothèse basse : en plus du « point mort »* chercher à accueillir 6 nouveaux ménages donc pouvoir produire 6 logements dans les 15 prochaines années soit un logement neuf tous les deux ans (tendance inférieure aux demandes de permis de construire constatées depuis 2000),
3. En hypothèse haute : en plus du « point mort »* chercher à accueillir 40 nouveaux ménages donc pouvoir produire 40 logements dans les 15 prochaines années, soit 2.7 logements par an (tendance supérieure aux demandes de permis de construire constatées avant 2000).
4. En hypothèse très haute : en plus du « point mort »* chercher à accueillir 50 nouveaux ménages donc pouvoir produire 50 logements dans les 15 prochaines années, soit 3.3 logements par an.

A partir de ces quatre approches, le projet communal le plus en adéquation paraît être dans la fourchette moyenne située entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute.

II B - CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENT BASES SUR LES PROJECTIONS DU SCOT

Calcul des besoins en logements méthode fondée sur la demande potentielle

Le « point mort »* est la mesure a posteriori de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue.

Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir des ménages issus du seul desserrement c'est-à-dire à population constante : ainsi un besoin de logement peut exister même si la population n'évolue pas.

Le « point mort » qui rend compte du nombre de ménages supplémentaires issus du seul desserrement prend aussi en considération deux facteurs :

- le renouvellement du parc,
- les interactions entre le parc de résidences principales et le parc des logements vacants et occasionnels (résidences secondaires).

1) Calcul du desserrement des ménages :

le desserrement est la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages, comme le point mort est le calcul des besoins en logements à population constante, on part donc de la population en début de période à laquelle on applique la taille moyenne en fin de période pour cerner combien de nouveaux ménages seraient théoriquement apparus du seul fait du desserrement .

Pour le Pays Castelroussin Val de l'Indre et les deux communautés d'agglomération et de communes les résultats calculés sont les suivants :

Pays Castelroussin Val de l'INDRE					
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>1999</i>	<i>2012</i>	<i>Evolution 99-12</i>	
Taille moyenne des ménages CM	Insee	2.3	2.1		
Taille moyenne des ménages CCVIB	Insee	2.4	2.2		
Taille moyenne des ménages SCOT	Insee	2.31	2.11	-0.2	A
Population résidences principales CM	Insee	77 497	74 493	- 3 004	
Population résidences principales CCVIB	Insee	13 016	13 735	+719	
Population résidences principales SCOT	Insee	90 513	88 228	-2 285	B
Desserrement	= B99/A12 – B99/A99			3 714	BD1
Redressement sur 20 ans			20	5 714	BD2

En considérant que le phénomène de desserrement des ménages va se poursuivre dans les mêmes proportions que pour la période 1999-2012, le besoin de construire **5714** logements sur 20 ans.

Pour la commune de SAINT GENOU les données, pour les deux périodes étudiées dans le PLU (1999 - 2010 et 2010 - 2015), sont les suivantes :

Commune de SAINT GENOU					
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>1999</i>	<i>2010</i>	<i>Evolution 99-10</i>	
Taille moyenne des ménages	Insee	2.33	2.24	- 0.9	A
Population résidences principales	Insee	1039	1016	-23	B
Desserrement	= B99/A10 – B99/A99			18	BD1
Redressement sur 20 ans				20	30
Commune de SAINT GENOU					
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>2010</i>	<i>2015</i>	<i>Evolution 10-15</i>	
Taille moyenne des ménages	Insee	2.24	2.17	- 0.7	A
Population résidences principales	Insee	1016	982	-34	B
Desserrement	= B10/A15 – B10/A10			15	BD1
Redressement sur 20 ans				20	50

En suivant cette logique et en considérant que le phénomène de desserrement des ménages va se poursuivre dans les mêmes proportions que pour la période 2010-2015, il y aurait donc besoin de construire **50** logements sur 20 ans (2015 - 2035) à SAINT GENOU.

Rappel de l'évolution de la taille des ménages pour la commune de SAINT GENOU :

	<i>1982</i>	<i>1990</i>	<i>1999</i>	<i>2010</i>	<i>2015</i>
<i>Taille des ménages</i>	2.6	2.49	2.33	2.24	2.17

2) Calcul des logements vacants et occasionnels

Leur prise en compte est incontournable car chaque logement créé n'est pas nécessairement destiné à être occupé en résidence principale. Le calcul global doit donc tenir compte d'un volume de logements destinés à ces deux modes d'occupation.

Pour le Pays Castelroussin Val de l'Indre les résultats sont les suivants :

Pays Castelroussin Val de l'INDRE			
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>2011</i>	<i>Evolution</i>
Nombre total de logements	Insee	46 745	P
Nombre total de résidences principales (RP)	Insee	40 881	RP
Nombre total de résidences secondaires (RS)	Insee	1 338	CRS
Taux de résidences secondaires	Insee	2.86%	TRS
Nombre total de logements vacants (LV)	Insee	4 526	CLV
Taux de logements vacants	Insee	9.68%	TLV

L'objectif retenu par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE est de réduire le parc de logements vacants de 9.68 % à 5.3 % soit **1 949** logements qui passeraient ainsi du statut de logement vacant à celui de résidence principale c'est-à-dire de logements qui n'ont pas besoin d'être construits.

L'objectif retenu par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE est une légère augmentation du parc de résidences secondaires de 2.86% à 3% en raison du positionnement touristique du territoire soit **121** logements à produire.

Au total les variations de statuts d'occupation dans le parc de logement permettrait de répondre aux besoins de **1 828** logements en résidences principales.

Pour la commune de SAINT GENOU, les données 2010 (tableau N°1) et 2015 (tableau N° 2) sont les suivantes :

Tableau N°1

Commune de SAINT GENOU			
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>2010</i>	<i>Evolution</i>
Nombre total de logements	Insee	563	P
Nombre total de résidences principales (RP)	Insee	452	RP
Nombre total de résidences secondaires (RS)	Insee	73	CRS
Taux de résidences secondaires	Insee	13 %	TRS
Nombre total de logements vacants (LV)	Insee	38	CLV
Taux de logements vacants	Insee	6.7%	TLV

Tableau N°2

Commune de SAINT GENOU			
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>2015</i>	<i>Evolution</i>
Nombre total de logements	Insee	584	P
Nombre total de résidences principales (RP)	Insee	452	RP
Nombre total de résidences secondaires (RS)	Insee	93	CRS
Taux de résidences secondaires	Insee	15.9 %	TRS
Nombre total de logements vacants (LV)	Insee	39	CLV
Taux de logements vacants	Insee	6.7 %	TLV

La part des logements vacants est déjà proche de l'objectif du SCoT, la diminution programmée à 5.3% de logements vacants pourrait entraîner le changement de statut de **8** logements qui passeraient du statut de logement vacant à celui de résidence principale c'est-à-dire de logements qui n'ont pas besoin d'être construits.

La part du parc de résidences secondaires est très élevée à SAINT GENOU (15.9%), de plus, c'est la seule part qui progresse de manière significative sur la commune depuis 1999.

Le positionnement touristique de la commune et le maintien dans le patrimoine des anciennes résidences principales de famille peut faire encore évoluer cette part avec la montée en puissance du projet touristique lié au(x) plan(s) d'eau des sablières.

L'objectif retenu par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE avec une légère augmentation du parc de résidences secondaires à 3% paraît donc peut en rapport avec la situation communale.

3) Calcul du renouvellement du parc

C'est la vie du parc en dehors de la construction neuve.

On le calcule en regardant le nombre de logements supplémentaires entre deux dates (date A la plus ancienne, date B la plus récente) dont on déduit la construction neuve : la différence est ce qui est créé ou détruit spontanément au sein du bâti préexistant.

Pays Castelroussin Val de l'INDRE				
Données et mode de calcul	Source	1999	2011	Evolution
<i>Définition des taux cibles :</i>				
Taux des logements vacants (TLV)				5.30%
Taux des résidences secondaires (TRS)				3.00%
Taux des résidences principales (TRP)				91.70%
Projection des résidences principales = RP 11+BD1			44 595	RP_P
Calcul du parc total = RP_P x 1/TRP			48 631	P_P
Calcul du parc vacant = P_P x TLV			2 577	LV_P
Calcul du parc des résidences secondaires = P_P x TRS			1 459	RS_P
Variation du parc de RS et de LV = (RS_P + LV_P) – (RS11 + LV11)			- 1 828	V_RSLV
Nombre total de logements	Insee	43 098	46 745	P
Nombre de logements neufs	ADIL 36		4 974	N
Besoin de renouvellement (variation – neufs) (P2011 – P1999) - N			-1 327	BR1
Redressement sur 20 ans			-2 212	BR2

Le parc de logement du Pays Castelroussin Val de l'Indre a perdu **1327** logements entre 1999 et 2011 ; en considérant que le renouvellement du parc de logements va se poursuivre dans les mêmes proportions il y a besoin de construire **2212** logements sur 20 ans pour répondre au renouvellement du parc de logements.

Rappel : les bases définies ci-dessus ne portent pas sur la réalité des données de 2011 concernant le taux des logements vacants (9.68%), le taux des résidences secondaires (2.86%) et le taux des résidences principales (87.46%) mais sur les taux cibles des logements vacants (5.30%), des résidences secondaires (3%) et des résidences principales (91.70%) correspondant aux objectifs politiques retenus par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE.

Pour la commune de SAINT GENOU les deux tableaux ci-dessous sont réalisés à partir des bases réelles des données Insee de 2010 (tableau N°1) et de 2015 (tableau N°2), le nombre de logements « neufs » est basé sur le résultat des permis de construire (pas obligatoirement en neuf) entre 2000 et 2015 soit 1 permis par an en moyenne :

Tableau N°1

Commune de SAINT GENOU				
Données et mode de calcul	Source	1999	2010	Evolution 99-10
Taux des logements vacants (TLV)				6.70 %
Taux des résidences secondaires (TRS)				13.00 %
Taux des résidences principales (TRP)				80.3 %
Projection des résidences principales = RP 10 + BD1			470	RP_P
Calcul du parc total = RP_P x 1/TRP			585	P_P
Calcul du parc vacant = P_P x TLV			39	LV_P
Calcul du parc des résidences secondaires = P_P x TRS			76	RS_P
Variation du parc de RS et de LV = (RS_P+LV_P) – (RS10 + LV 10)			4	V_RSLV
Nombre total de logements	Insee	540	563	P
Nombre de logements neufs	ADIL 36			11*
Besoin de renouvellement (variation – neufs) (P2010 – P1999) - N			+ 12	BR1
Redressement sur 20 ans			+ 22	BR2

*Base de 1 logement /an

Tableau N°2

Commune de SAINT GENOU					
Données et mode de calcul	Source	2010	2015	Evolution 10-15	
Taux des logements vacants (TLV)					6.70 %
Taux des résidences secondaires (TRS)					15.90 %
Taux des résidences principales (TRP)					77.40 %
Projection des résidences principales = RP 15 + BD1				467	RP_P
Calcul du parc total = RP_P x 1/TRP				603	P_P
Calcul du parc vacant = P_P x TLV				40	LV_P
Calcul du parc des résidences secondaires = P_P x TRS				96	RS_P
Variation du parc de RS et de LV = (RS_P + LV_P) – (RS15 + LV15)				4	V_RSLV
Nombre total de logements	Insee	563	584		P
Nombre de logements neufs	ADIL 36			5*	N
Besoin de renouvellement (variation – neufs) (P2015 – P2010) - N				+16	BR1
Redressement sur 20 ans				+64	BR2

*Base de 1 logement /an

Le parc de logement de SAINT GENOU a « gagné » 12 logements entre 1999 et 2010 et 16 logements entre 2010 et 2015 et ce avec un nombre de logements neufs faible (sur la base de 1 logement /an) : sur les bases réelles des données Insee le besoin de renouvellement du parc de logements ne serait donc pas ici nécessaire.

Pour pouvoir poursuivre sur la base des objectifs politiques retenus par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE le tableau N°3 proposé ci-dessous inclus, à partir des données Insee 2015, les **taux cibles** des logements vacants (5.30%), des résidences secondaires (3.00%) et des résidences principales (91.70%) :

Tableau N°3

Commune de SAINT GENOU					
Données et mode de calcul	Source	2010	2015	Evolution	
Définition des taux cibles :					
Taux des logements vacants (TLV)					5.30%
Taux des résidences secondaires (TRS)					3.00%
Taux des résidences principales (TRP)					91.70%
Projection des résidences principales = RP 15+BD1				467	RP_P
Calcul du parc total = RP_P x 1/TRP				509	P_P
Calcul du parc vacant = P_P x TLV				27	LV_P
Calcul du parc des résidences secondaires = P_P x TRS				15	RS_P
Variation du parc de RS et de LV = (RS_P + LV_P) – (RS15 + LV15)				- 88	V_RSLV
Nombre total de logements	Insee	563	584		P
Nombre de logements neufs	ADIL 36			5*	N
Besoin de renouvellement (variation – neufs) (P2015 – P2010) - N				+16	BR1
Redressement sur 20 ans				+64	BR2

*Base de 1 logement /an

4) L'effet démographique

Pays Castelroussin Val de l'INDRE					
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>2011</i>	<i>2036</i>	<i>Evolution</i>	
Taille moyenne des ménages	Insee	2.11	2	- 0.11	A
Population résidences principales	Insee	88 228	91 825	3 597	B
Définition d'un taux cible de croissance démographique				0.20%/an	
EFFET DEMOGRAPHIQUE				1 798	ED

Les élus du Syndicat mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE souhaitent inverser la tendance démographique actuelle et s'inscrivent dans une hypothèse de croissance démographique de **+0.20%/an** portant ainsi l'objectif d'accueillir 3 597 nouveaux habitants d'ici 2036 ce qui demande la construction de **1 798** logements.

Sur cette base politique ambitieuse, très éloignée des données démographiques réelles de la commune de SAINT GENOU, l'hypothèse démographique projetée de **+0.20%/an** (très supérieure à l'hypothèse haute démographique définie de +0.07%/an) apporterait les résultats suivants :

Commune de SAINT GENOU					
<i>Données et mode de calcul</i>	<i>Source</i>	<i>2015</i>	<i>2036</i>	<i>Evolution</i>	
Taille moyenne des ménages	Insee	2.17	2	- 0.17	A
Population résidences principales	Insee	982	1 022	40	B
Définition d'un taux cible de croissance démographique				0.20%/an	
EFFET DEMOGRAPHIQUE				20	ED

Sur cette base la commune accueillerait 40 nouveaux habitants d'ici 2036 ce qui demanderait la construction de **20** logements.

5) Les besoins théoriques en logements

Pays Castelroussin Val de l'INDRE		
Calcul du point mort (BD2 – BR2 + V_RSLV)	6 098	PM
Calcul de l'effet démographique	1 798	ED
Estimation des besoins en logements sur 20 ans (PM + ED)	7 896	BL2036
Estimation des besoins en logements par an (BL2036/20)	395	BL

Au final, pour le Pays Castelroussin Val de l'Indre les besoins de construction sont de **6 080** logements sur 20 ans pour maintenir la population actuelle et de **1 798** logements supplémentaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique soit **7 896** logements à construire sur 20 ans et **395 logements par an**.

Les deux tableaux ci-dessous concernant la commune de SAINT GENOU reprennent, pour le premier les bases de calcul issues des données Insee 2015 et pour le second les **taux cibles** définis par les élus du Syndicat mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE :

Tableau N°1

Commune de SAINT GENOU base 2015 Insee		
Calcul du point mort (BD2 – BR2 + V_RSLV)	- 10	PM
Calcul de l'effet démographique	20	ED
Estimation des besoins en logements sur 20 ans (PM + ED)	10	BL2036
Estimation des besoins en logements par an (BL2036/20)	0.5	BL

Tableau N°2

Commune de SAINT GENOU avec taux cibles		
Calcul du point mort (BD2 – BR2 + V_RSLV)	74	PM
Calcul de l'effet démographique	20	ED
Estimation des besoins en logements sur 20 ans (PM + ED)	94	BL2036
Estimation des besoins en logements par an (BL2036/20)	4.7	BL

II C - BESOIN EN LOGEMENT ADAPTE AU PROJET DE LA COMMUNE

Les calculs des besoins en logements à partir de la méthode fondée sur la demande potentielle montre bien que pour la commune de SAINT GENOU, comme pour les communes rurales du territoire du SCoT où la part des résidences secondaires est forte, c'est le calcul du point mort qui est complexe et qui 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 :

- sur les bases réelles de l'évolution la plus récente de la commune le poids mort est « négatif » ce qui sous entend que pour maintenir la population actuelle de la commune le patrimoine immobilier est suffisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir de nouveaux logements, puisque ceux-ci sont « absorbés » par l'évolution des résidences secondaires, seul l'effet démographique (à partir de bases de l'hypothèse la plus haute retenue) engendrerait des besoins nouveaux de construction sur la base d'un logement par an, ramenée à **un logement tous les deux ans** pour tenir compte du poids mort « négatif », (on est bien ici sur les bases de l'« hypothèse basse »),
- sur les bases politiques définies par les élus du Syndicat mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE avec des **taux cibles** pour l'ensemble du territoire, le poids mort devient « positif » ce qui implique des besoins de construction de **74** logements sur 20 ans pour maintenir la population actuelle et de **20** logements supplémentaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique soit **94** logements à construire sur 20 ans et **4.7 logements par an** (on est ici très au delà de l'« hypothèse très haute » de 3.3 logements/an).

Avec 1.2% de l'ensemble du parc des logements et 1.1% des résidences principales, du Pays Castelroussin Val de l'INDRE, la « part » des 395 logements par an programmés sur le territoire du SCoT est de 4.74 logements/an par rapport au parc total et de 4.35 logements/an rapporté aux résidences principales.

Le projet communal le plus en adéquation avec un développement mesuré de la commune paraît donc se situer dans une fourchette entre **0.5 logement/an et 2 logements/an** pour retrouver la dynamique nécessaire à sa stabilisation.

III – DECLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN FONCIER SUR 20 ANS

Dans le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE, sur la base des objectifs de production de logements (**395 logements par an**) du P.A.D.D. c'est le choix du scénario 2 intégrant un objectif de polarisation de la production de logements à partir d'un modèle de développement urbain moins extensif et une meilleure diversification du parc de logements qui a été privilégié et qui sert de référence au Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) opposable .

Ce scénario est basé 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**.

Les principes d'économie du foncier, de densification, de réemploi des friches urbaines et de réutilisation des dents creuses sont prioritaires par rapport à l'extension urbaine sur les sols agricoles et naturels ; avant d'envisager l'utilisation des dents creuses et /ou d'extension urbaine, l'intervention sur le parc de logements existant est l'un des leviers du développement du territoire : la réhabilitation des logements vacants est une priorité forte malgré sa difficulté de mise en œuvre.

La décroissance continue de la taille des ménages, l'augmentation de la décohabitation, l'allongement de la durée de vie, la vacance technique nécessaire au fonctionnement normal du marché du logement sont des facteurs qui augmentent mécaniquement les besoins de logement pour une évolution de la population pouvant rester modeste en valeur absolue.

L'économie du foncier est au cœur du projet de SCoT avec une définition d'un « quota » foncier en extension de l'urbanisation par secteur géographique et par niveau de polarité afin d'être au plus proche de la réalité de terrain tout en laissant une marge de manœuvre dans son application : le D.O.O. donne une obligation forte mais laisse 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.

La priorité est au réemploi de l'existant sur les extensions quelque soit l'armature territoriale considérée : les documents d'urbanisme locaux devront donc permettre et faciliter ce réemploi en leur donnant clairement la priorité dans leurs choix d'aménagement.

Le tableau indicatif et théorique des besoins sur 20 ans en logements de la commune de SAINT GENOU (la répartition des besoins en logements correspond à la proportion du nombre d'habitants de la commune (population légale 2015 / nombre d'habitants de la polarité de la commune) 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	91	27.3%	63.6%	9 logements /hectare	7.3 hectares

Chapitre VI

Les orientations retenues et Leur mise en place dans le PLU

I – LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic effectué dans la première partie a permis de soulever des enjeux pour l'avenir de la commune. Il a permis de recenser les besoins présents et futurs et il a servi de base de réflexion pour les élus communaux afin qu'ils retiennent des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) pour délimiter ensuite les zones et rédiger un règlement.

Les choix retenus vont ainsi permettre de définir un projet pour la commune. Ils concourent à déterminer les orientations générales du P.A.D.D. présentées et développées dans un document séparé du rapport de présentation.

A partir du diagnostic, le Conseil Municipal a décidé d'orienter son P.A.D.D. autour des choix suivants :

A = AMELIORER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A 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 DEVELOPPER LES ACTIVITES 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 ; de la même manière, afin de limiter l'imperméabilisation des sols des solutions alternatives sont proposées (aire de stationnement enherbées, plantation d'arbres...), par ailleurs, afin de limiter le recours au réseau pluvial en cas de fortes pluies, l'infiltration ou la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement à la parcelle seront privilégiées.

• 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 MODERATION 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 sur 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 m²
- le secteur des « Estrées » pour 4 301 m²

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 .

II – LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS

Les choix retenus par la commune de SAINT GENOU pour l'élaboration du P.L.U. se traduisent par la délimitation de zones. Celles-ci sont de nature à assurer un juste équilibre entre les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économe des espaces naturels et agricoles.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones urbaines** : sous-secteurs Ua, Ub, Uca, Ue, Uh1, Uh2, Uj, Uy.
- **Zones à urbaniser** : sous-secteurs 1AU et 2AU
- **Zone agricole** : A, sous-secteurs Ac, Ap.
- **Zones naturelles** : sous-secteurs Nc, Ne, Ni, Nv.

A - L'ESPACE URBAIN

A1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions actuelles et les constructions nouvelles.

Elles correspondent aux secteurs agglomérés de la commune et concernent le bourg de SAINT GENOU et une partie des hameaux.

La municipalité de SAINT GENOU, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, a souhaité porter une attention plus particulière au centre bourg en différenciant l'ancienne zone U en deux nouvelles zones : la zone **Ua** pour le centre ancien (par ailleurs, un Périmètre de Protection Modifié a été élaboré à proximité de l'église classée et de la lanterne des morts, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, et approuvé par délibération du conseil municipal du 2 août 2002) et la zone **Ub** pour les secteurs de développement pavillonnaire du bourg.

1) La sous-secteur Ua :

Le sous-secteur Ua (150 011 m²) 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.

2) Le sous-secteur Ub

Ce sous-secteur (414 397 m²) 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.

Le règlement de cette zone notamment en ce qui concerne l'architecture des bâtiments sera moins strict que dans le sous-secteur Ua.

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.

3) Le sous-secteur Uca

Cette zone (7 805 m²) 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 Cénomani.

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 Cénomani 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.

4) Le sous-secteur Ue :

Ce sous-secteur (40 712 m²) 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.

5) Le sous-secteur Uh

Il 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 m²) potentiellement constructible dans les quelques dents creuses (5 pour 5 472 m²) 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 m²) 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.

6) Le sous-secteur Uj

Cette zone (66 925 m²) 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.

Afin de renforcer leur rôle de "tampon", 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 m² 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.

7) Le sous-secteur Uy

Réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux bureaux et services, ce type de zone possède généralement un caractère urbain.

A SAINT GENOU, Il correspond aux deux zones artisanales d'Estrée et des Rochers déjà équipées sur lesquelles des activités artisanales et des entreprises sont déjà implantées.

Ces deux zones Uy (146 577 m²) sont classées d'intérêt communautaire.

La zone artisanale d'Estrées, correspond au site des anciennes usines de porcelaine sur le village d'Estrées, elle est aujourd'hui entièrement viabilisée ce qui explique l'intégration de la zone en extension (classée AUy) 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 et 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 zone agricole en bordure de la R.D. N° 943, a permis dans un premier temps l'implantation d'une 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 POJOULAT). ; le projet d'installation d'une entreprise agroalimentaire devrait 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.

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.

A2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE AU

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.

1) Les zones d'urbanisation future 1 AU

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.

Aujourd'hui 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 : 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 1AU (11 828 m²) 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 non loin de la zone artisanale : la commune en a aujourd'hui la maîtrise foncière et pourra, dès la vente des premiers lots en bordure de voie, passer à la viabilisation du reste de la zone conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

2) Les zones d'urbanisation future 2AU

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 (45 173 m²) sont ainsi programmées pour une urbanisation à moyen et long terme :

- la zone 2AU « les Ouches de Mez » a une surface résultante de 27 167 m² 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 m² 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.

B = LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

B1 - LA ZONE A VOCATION AGRICOLE

Cette 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.

La zone agricole recouvre tout le plateau cultivé s'étendant de part et d'autre de la route départementale N° 943 :

- calée au Nord par la vallée de l'Indre, elle est encadrée à l'est par une zone naturelle de vallée correspondant au "riau de la Mèlerie" se rejetant dans l'Indre et plus à l'ouest par un ruisseau non baptisé au lieu-dit "la Coudre",
- Plus en son centre, une zone de vallée (les champs Charraux, les près de Vindour) vient rompre la monotonie des exploitations céréalières du plateau par un territoire de prairies, de bocage et d'étangs.

L'agriculture spécifique à chacun de ces types de zones y est favorisée par le règlement du PLU, tout en y sauvegardant les paysages associés.

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

- le **sous-secteur Ac** (14.6 hectares) correspond à la zone de contrainte renforcée du périmètre de protection du forage de la nappe du Cénomaniens situé au lieu dit le Bief.
- 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.

Cadre réglementaire

L'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme précise :

les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A (article R151-23) :

- 1) *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.*
- 2) *les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci .*

Article L151-11:

dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L151-12 :

dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13 :

le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° des constructions ;

2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le changement de destination (L 151-11 2°), les extensions et les annexes (L 151-12)

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner 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.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Ainsi, 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.

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.

Le caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), prévu par la loi ALUR, avait mis en exergue les problématiques liées à l'évolution de l'ensemble du bâti existant en zones A et N (L 151-13).

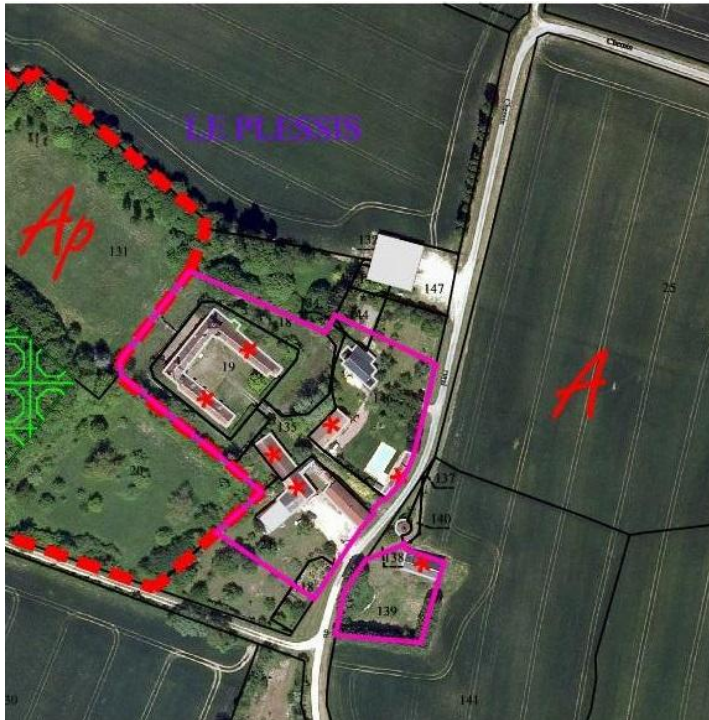
La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse globale à ces problématiques (L 151-12) en redéfinissant les possibilités d'extension et

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 défini ces 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.

Exemple au lieu-dit "Le Plessis"



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.

Zone d'implantation des extensions et annexes

Protection d'éléments paysagers

Il convient de rappeler que, par définition, 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.

Il en est ainsi des deux seules mares remarquables encore présentes :

- une située au bord de la RD 63b appelée « fosse Péluette »,
- l'autre au lieu-dit Vindour autrefois appelée « la Grosse Fosse ».

Autres dispositions réglementaires relatives à la zone A

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.

1)Le sous-secteur (Ac)

Cette zone (146 081 m²) correspond au secteur agricole concerné par la zone de contrainte renforcée du périmètre de protection du forage dans la nappe aquifère du Cénomaniens.

Elle inclue la station de pompage située au lieu-dit « Le Bief » ainsi que les terres agricoles alentours.

La définition de cette zone se justifie par la nécessité de prendre en compte les contraintes liées au périmètre de captage en matière d'élevage et de stockage de produits polluants, tout en assurant le maintien de l'activité agricole.

Ainsi, 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 Cénomaniens dont l'eau est destinée à la consommation humaine.

2)Le sous-secteur Ap

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.

Afin de ne pas entraver l'activité agricole de cette zone, des sous secteurs A ont été définis après consultation des exploitants du secteur, de leurs propriétaires éventuels et de la Chambre d'Agriculture.

Cette concertation a permis d'affiner un secteur classé en zone A en fonction des projets et du devenir prochain de l'exploitation.

C'est ainsi qu'aucune exploitation aujourd'hui en activité n'a été intégrée en zone Ap.

C'est dans ce secteur que l'on peut constater la plus forte déprise de terres agricoles.

Le devenir agricole de ce type de terre demeure fragile. Il n'est pas ici question de mettre un frein à toute installation nouvelle d'exploitation agricole



C'est pour cette raison que les contraintes d'inconstructibilité totale, à l'exception des équipements d'infrastructure publics, que sous entend ce sous secteur Ap ont été définies après concertation avec la profession.

Par ailleurs il s'exerce sur un périmètre clairement limité aux zones de prairies et d'élevage.

Très peu de terres aujourd'hui cultivées en céréales sont comprises à l'intérieur du secteur Ap.

Plan synthétique du zonage agricole :

- En jaune les terres agricoles classées en zone A,
- en vert les terres agricoles classées en zone Ap et Ac

B2 - LES ZONES NATURELLES PROTEGEES (N)

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.

Dans le cadre des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat, la zone N des P.L.U. recouvre désormais un territoire plus vaste que les secteurs les plus sensibles de la commune, puisque s'y rajoutent des secteurs où la gestion du territoire n'est plus fondamentalement agricole (chasse, forêt plus ou moins vastes et productives, landes, étangs, espaces « non productifs » etc..) ou périphériques des zones urbaines (sports, loisirs, jardins, etc..).

Sur la commune de SAINT GENOU sont définis plusieurs sous secteurs qui correspondent à des milieux différents soumis à des contraintes particulières, soit à préserver de toutes

nouvelles constructions, soit où les constructions autorisées sont liées à la nature et à la spécificité de la zone

Les espaces tampons entre la zone U et la zone A ont été reclassés dans la zone U, avec deux sous secteurs Ue (sports, loisirs) et Uj (jardins) –cf. zone U-.

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

1) Le sous-secteur Nc :

ce sous secteur (539 742 m²) 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 et à la remise en état des sites sont acceptés.

2) Le sous-secteur Ne :

ce sous secteur (2 341 731 m²) 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 BRENNÉ (cette partie avait d'ailleurs été classée en zone agricole « Brenne » dans l'arrêté préfectoral du 7/01/1955 qui délimitait les parties de communes au regard de leur réalités agricoles et naturelles pour la rédaction des baux agricoles),
- 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.

3) Le sous-secteur NI :

Ce sous secteur (701 060 m²) 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.

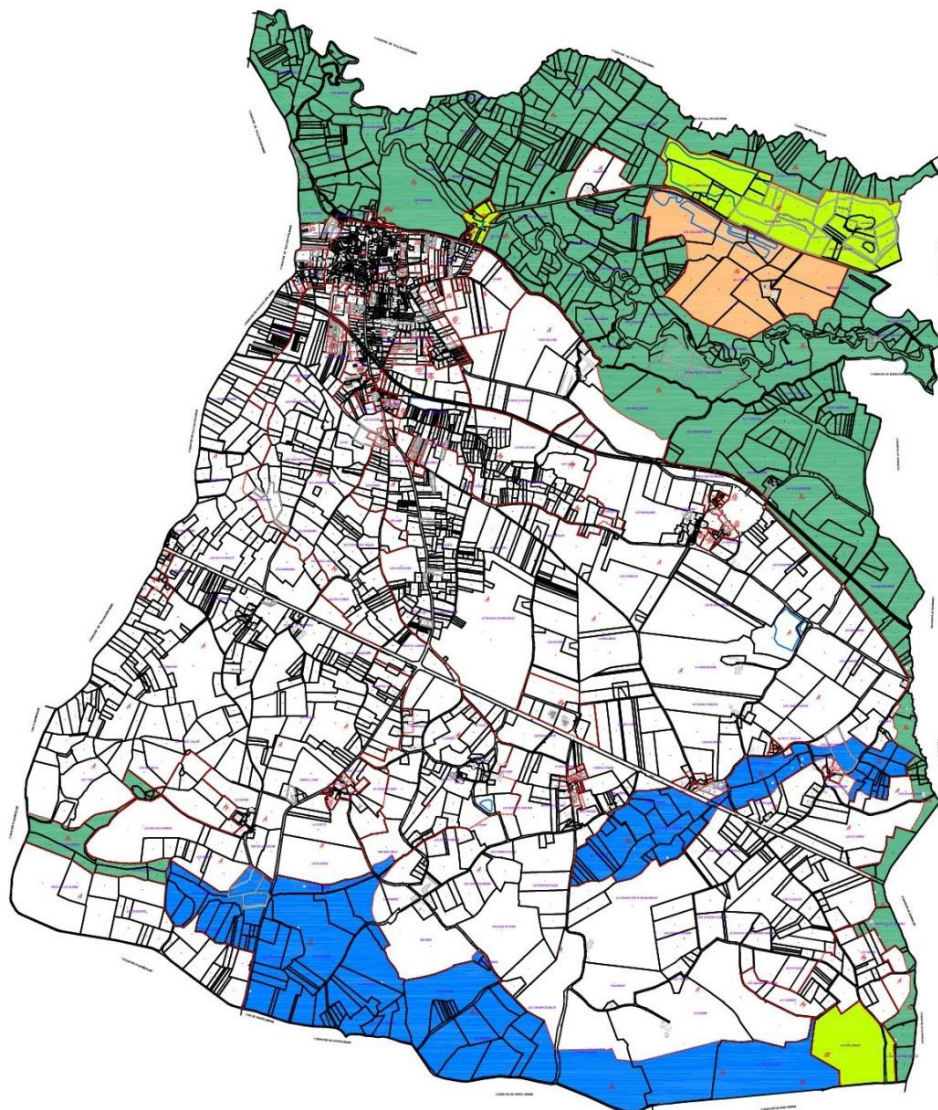
4) Le sous-secteur Nv :

Ce sous secteur (701 060 m²) 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.

Au regard de la zone inondable, les secteurs définis dans le cadre du Plan des Surfaces Submersibles (P.S.S.) de la vallée de l'INDRE valent Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.N.) : ces secteurs (grand débit /petit débit) n'ont pas été matérialisés sur le plan de zonage (ils figurent dans les plans de servitude) afin de simplifier le zonage déjà complexe des zones naturelles

Par ailleurs 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.



En vert les zones naturelle de vallée Nv.

En vert clair, les zones naturelles de loisirs NI.

En ocre la zone naturelle Nc correspondant à la carrière d'extraction de sables.

En bleu les zones naturelles d'étangs Ne.

III – SYNTHÈSE ET LOCALISATION DES TERRAINS LIBRES A LA CONSTRUCTION

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 non négligeable le risque de consommation des espaces agricoles naturels en comparaison du précédent PLU.

Les élus en concertation avec la profession agricole, 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.

En effet, les zones dites constructibles U telles qu'elles ont été délimitées, correspondent à la seule partie agglomérée du bourg desservies par les différents réseaux.

Elle coïncide en cela avec la mise en application du règlement national d'urbanisme

Ainsi, les anciennes zones Ub correspondant aux zones de hameaux et de villages dans le PLU précédent, ont été considérablement réduites et limitées au périmètre de ce que l'on peut considérer comme secteur aggloméré.

De ce fait, l'analyse spatiale qui a été faite ne fait ressortir qu'un potentiel très limité de terrains voués à la construction en dehors du bourg; on en dénombre cinq sur les hameaux de :

- La Brigaudière : 1 unité,
- Le Boisseau: 1 unité
- Les Bruères : 2 unités
- et enfin La Boudaisie : 1 unité.

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.

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

Constat : Sur les 64 emplacements immédiatement disponibles 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 la situation.

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			Adresse	Zone	
		Surface	Nombre de lots	Surface moyenne	Surface	Nombre de lots	Surface moyenne			
Ua	Centre Bourg historique	1609	2	805	2700	2	1350	Centre Bourg historique	Ua	
U	3 Rue de l'Egalité	1 576	1	1 576	8 121	8	1 015	Rue de l'Egalité côté pair	Ub	
	1, rue de l'Egalité	5 630	2	2 815				1, rue de l'Egalité		
	28, rue de la brigaudière	2 640	3	880	2 524	3	841	28, rue de la brigaudière		
	30,32 rue de la Brigaudière	6 730	6	1 122	6 619	6	1 103	30,32 rue de la Brigaudière		
	27, rue de la Brigaudière	1 015	1	1 015				27, rue de la Brigaudière		
	face 29,31, rue de la Brigaudière	2 590	2	1 295				face 29,31, rue de la Brigaudière		
	19,21, rue de la Brigaudière	2 954	3	985	2 738	3	913	19,21, rue de la Brigaudière		
	rue d'auvergnés	1 025	1	1 025	1 025	1	1 025	rue d'auvergnés		
	4, rue des vignaux	3 896	3	1 299	3 888	3	1 296	4, rue des vignaux		
	13,15 rue du canal	2 916	2	1 458	2 212	2	1 106	13,15 rue du canal		
	rue de la mare jaune	8 511	6	1 419	8 511	8	1 064	rue de la mare jaune		
	chemin rural de sainte gemme	3 300	3	1 100						
	chemin des petites savatteries	4 310	3	1 437	1 532	2	766	chemin des petites savatteries		
	72, rue d'estrées	2 027	1	2 027	1 727	1	1 727	72, rue d'estrées		
	67, rue d'estrées	3 368	2	1 684				67, rue d'estrées		
	15, rue des Moranderies	1 472	1	1 472	1 657	1	1 657	15, rue des Moranderies		
	15, rue des Moranderies	1 200	1	1 200	1 200	1	1 200	15, rue des Moranderies		
	20, rue des Moranderies (Scalis)	541	1	541				20, rue des Moranderies (Scalis)		
	13, rue des Moranderies	1 864	1	1 864	1 866	1	1 866	13, rue des Moranderies		
	12, rue des Moranderies	2 071	1	2 071	2 072	1	2 072	12, rue des Moranderies		
	6, rue des Moranderies	1 034	1	1 034	2 672	3	891	24, rue des Moranderies		
	prolongement de la rue des Moranderies	1 218	1	1 218	1 218	1	1 218	prolongement de la rue des Moranderies		
	rue des ouches (lotissement)	954	1	954	954	1	954	rue des ouches (lotissement)		
	chemin des grandes savatteries	1 476	1	1 476	1 476	1	1 476	chemin des grandes savatteries		
	lanterne des morts CR d'ONZAY	1 200	1	1 200	906	1	906	lanterne des morts CR d'ONZAY		
		65 518	49	1 337	52 918	48	1 102			
1AU	Les Vignaux	25 259	22	1 148	16 111	15	1 074	Les Vignaux (inconstructible)		2AU
	Les ouches de Mez	34 649	37	936	13 607	15	907	Les ouches de Mez (inconstructible)	1AU	
	Estrées Les vallées	12 285	8	1 536	4 301	3	1 434	Estrées Les vallées	1AU	
		72 193	67	1 078	34 019	33	1 031			
Ub Hameaux	Le Boisseau	3 845	4	961	638	1	638	Le Boisseau	Uh1	
	La Brigaudière	6 554	6	1 092	1 089	1	1 089	La Brigaudière	Uh1	
	Villebachelier	2 501	2	1 251		0		Villebachelier	Uh2	
	Les Bruères	5 372	4	1 343	2 452	2	1 226	Les Bruères	Uh1	
	Le petit Brise Paille	0	0	0	0	0	0	Le petit Brise Paille	A	
	La Guette	0	0	0	0	0	0	La Guette	Uh1	
	Beaupré	1 776	2	888				Beaupré	A	
	La Bourdaisie	13 626	8	1 703	1 296	1	1 296	La Bourdaisie	Uhc	
		33 674	26	1 295	5 475	5	1 095			

Potentiel de lots constructibles : **144**

88 dont 15 inconstructibles Zone 2AU des Vigneaux

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



Arrivée par la Rue des Varennes (à noter que le ruisseau des Tanneries qui est la limite communale naturelle (à gauche de la route) est ici busé et donc non visible).



La rue de la Folie (entrée principale) présente un tissu urbain homogène structuré par des murets continus

Cette entrée ne nécessite pas d'aménagement particulier sur la commune de SAINT GENOU.

2- Entrée Nord (R.D. 63)

Compte tenu de son lien organique avec la vallée de l'INDRE et son canal, l'entrée Nord présente une très bonne cohérence :

- l'espace communal situé entre la rivière et le canal, arboré et traité en espace vert, donne à cette entrée de bourg un caractère convivial, propice à la mise en valeur du centre bourg et au développement de sa vocation touristique (ce site fait l'objet d'un STECAL),



- la Rue du Canal en prolongement de cette entrée Nord vers le centre bourg est aménagée avec la même logique, tant du côté canal (à droite) que dans le traitement des sites d'accueil, comme ici devant le musée de la porcelaine (à gauche),



3- Entrée Sud (R.D. 63b)

L'entrée d'Estrées s'inscrit dans une rupture paysagère entre le plateau céréalière très ouvert au Sud et le bourg au Nord qui est peu perceptible en raison de la forte pente (3%) vers le talweg Est-ouest emprunté par la voie de chemin de fer Châteauroux-Tours et des boisements implantés sur la rupture de pente:



En imposant sa verticalité au vaste espace plan du plateau, le château d'eau devient hors d'échelle dans la lecture de cette entrée Sud : la présence de multiples poteaux électriques renforce cet imbroglio de verticalités, la lanterne des Morts (à droite de la route) qui devrait être ici le signal fort de cette entrée Sud (8.3m de haut et 90 centimètres de diamètre) est ici pratiquement invisible (la dissimulation des réseaux aériens à proximité de ce monument classé est donc ici souhaitable) :



La descente vers le centre bourg présente un tissu lâche avec une partie construite peu visible sur la partie haute de la route (à droite) avec sa haie en rupture de pente et sa partie basse (à gauche) qui doit être maintenue en secteur de jardins et vergers :



Au pied du coteau, entre l'ancienne partie industrielle (au fond) et la voie de chemin de fer désaffectée (soulignée à droite par la haie dense qui suit aujourd'hui son parcours) un grand espace vide marque véritablement l'entrée dans le bourg de SAINT GENOU :



Le parti pris d'aménagement vise ici à structurer cet espace par :

- Le confortement de la petite zone d'activité intercommunale (classée UY à gauche),
- la création d'une petite zone d'habitat (classée 1 AU à droite) organisée dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

Entée Sud Est (R.D. 63 d)

L'entrée sur la RD N°63d (rue de la Brigaudière) s'inscrit dans la même logique topographique que celle de l'entrée d'Estrées, avec une rupture paysagère entre le plateau céréalier très ouvert au Sud et le bourg au Nord qui est aussi peu perceptible en raison de la pente (2.6%), des boisements implantés sur la rupture de pente et de son éloignement (400m)

:



L'urbanisation de la rue de la Brigaudière est récente et répond à un choix d'aménagement binaire :

- une logique simple et basique de linéarité (valorisation des réseaux mis en place pour la desserte du hameau des Vallées, parcellaire en petites lanières de jardins et vergers en bordure de la RD 63d entre le bourg et le hameau des Vallées permettant la conjonction de l'offre foncière et de la demande pour un habitat de type pavillonnaire),



Le début de la rue de la Brigaudière : une « pré-entrée » de bourg où la végétation arbustive des vergers et des espaces urbanisés marque la limite avec l'espace agricole très ouvert.

- un choix d'aménagement visant à structurer l'espace situé entre la rue des Moranderies et la rue de la Brigaudière avec la création de la rue des Ouches de Mez et sa jonction programmée avec la nouvelle rue d'Auvergne qui permettront ainsi de désenclaver vers l'Est la rue des Moranderies qui vient buter au Sud sur la voie de

chemin de fer.



Au début de la rue de la Brigaudière, la nouvelle rue d’Auvergne (à gauche) doit permettre à terme de faire la jonction entre le hameau des Vallées et la rue des Moranderies enclavée.

Le parti pris d’aménagement résultant de cet aménagement binaire est désormais :

- de finaliser cette urbanisation linéaire sur la partie Est de la rue de la Brigaudière (légèrement surélevée par rapport à la partie Ouest déjà urbanisée) en essayant de limiter la consommation d’espaces urbanisés par la création d’une zone de jardin (Uj) sur la partie arrière du parcellaire, cette zone devant jouer le rôle de tampon végétalisé avec la partie agricole fragile (zone Ac de protection du captage),
- de poursuivre l’aménagement du secteur des « Ouches de Mez » (3,47 hectares) afin de permettre la jonction entre la rue des Moranderies et la rue d’Auvergne avec une partition de l’ouverture de cette zone à urbaniser (secteurs 1AU et 2AU) plus adaptée aux besoins en logements de la commune qui a en grande partie la maîtrise foncière de cette zone.

Chapitre VII

Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les contraintes supra- communales

I- AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Dans la continuité de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, les lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010) ont renforcé la place du développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser l'urbanisation pour :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain, la déperdition d'énergie et permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer une gestion autonome des ressources et de l'espace ;
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La mise en œuvre de ces principes est renforcée par la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) qui vise à :

- Faciliter et accroître l'effort de construction de logements,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Freiner l'artificialisation des sols,
- Favoriser la densification des zones déjà urbanisées,
- Eviter la consommation des sols agricoles et naturels.

Les perspectives d'évolution de la commune de SAINT GENOU qui visent à assurer, avec la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, un juste équilibre entre les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économe des espaces naturels, sont en adéquation avec les orientations de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

Par ailleurs, la commune de SAINT GENOU, traversée par la R.D. N° 943 classée route à grande circulation, est concernée par la loi Barnier, relative à la protection de l'environnement.

L'article 52 (amendement Dupont) de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 (Loi Barnier), relative au Renforcement de La Protection de l'Environnement a modifié l'article L.111-164 du Code de l'Urbanisme qui instaure de nouvelles marges de recul en bordure des axes à grande circulation. Son objectif est d'inciter une réflexion globale et préalable à l'aménagement futur des abords des axes routiers.

La commune de Saint-Genou est traversée par la R.D. N° 943 classée route à grande circulation. En conséquence, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.D. N° 943, sauf exceptions prévues à l'article du Code de l'Urbanisme précité. Les bâtiments d'exploitation agricole (à l'exclusion des logements), peuvent compter au nombre de ces exceptions.

Un projet d'aménagement peut déroger à la marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la R.D. N° 943 en dehors des espaces urbanisés si un « projet urbain » justifie des

dispositions prises en termes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et du paysage.

Ce « projet urbain » doit être traduit dans le rapport de présentation par un document annexé et dans le règlement du P.L.U. qui permet une réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. N° 943.

Ainsi, un dossier de « projet urbain » est annexé au rapport de présentation pour la zone artisanale des Rochers, située en bordure de la R.D. N° 943, dans le but de permettre son urbanisation en réduisant la marge inconstructible à 40 m de l'axe de la R.D. N° 943.

II - AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) prévu par la Loi NOTRe du 7 août 2015 doit définir les règles générales de l'organisation de l'espace régional ainsi que les objectifs déclinés pour atteindre le développement durable et global du territoire dans une recherche d'égalité des différents territoires qui le compose.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires a une portée normative et porte deux enjeux :

1. Affirmer la région dans son rôle en la dotant d'un document de planification prescriptif,
2. Rationaliser le nombre de documents existants en intégrant plusieurs schémas sectoriels pour une meilleure coordination des politiques publiques régionales.

En attente de l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) qui devrait être adopté fin 2018 par délibération de la Région Centre Val de Loire et approuvé par arrêté préfectoral, le PLU de SAINT GENOU doit être prioritairement compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018.

En effet, le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre a un rôle d'intégrateur des autres documents supra communaux :

- dans un rapport de compatibilité (DTA, SRADDET (règles générales), SDRIF, SAR, PADDU, SDAGE, SAGE, PGRI, charte de PNR, directives paysagères, zone de bruit des aérodromes),
- dans le cadre de la prise en compte (SRADDET (objectifs), SRCE, SR Carrières...),
- dans la cohérence avec les documents de référence (SRCAE, SRIT, SRI, PRAD, DTADD, PDH,...),

la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre implique logiquement la compatibilité et/ou la prise en compte avec l'ensemble des autres documents supra communaux.

III – AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

. La commune de SAINT GENOU est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018.

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.

Le rapport de compatibilité concerne les orientations générales et les grands équilibres du SCoT et 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).

Le présent rapport de compatibilité entre la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GENOU et la révision du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre est un exercice difficile car les deux documents sont contemporains (mis à l'étude en 2014, arrêtés en 2018) alors que les objectifs poursuivis sont différents (cf. délibération de la commune de SAINT GENOU).

Sur les orientations générales de l'organisation de l'espace

- **Conforter le pôle urbain majeur de BUZANCAIS (prescription P2).**

- Cette prescription qui vise à conforter BUZANCAIS dans un rôle d'organisation de son bassin de proximité étendu à « l'extrémité Ouest du territoire du SCoT » concerne directement la commune de SAINT GENOU qui, de part sa situation géographique, occupe à l'extrême Ouest du territoire l'espace de jonction avec les autres territoires de la Brenne et du Pays de Valençay tout en étant en très grande proximité avec le pôle urbain majeur avec lequel sa complémentarité est actée dans le cadre communautaire (zones d'activités, zones de loisirs, zones naturelles d'intérêt majeur, habitat).
- Le PLU de BUZANCAIS ayant été approuvé le 15 mars 2018, l'équilibre global SCoT/PLU

communaux / élargissement des compétences de la Communauté de Communes Val de l'Indre - Brenne implique une adéquation nécessaire des projets.

- **L'intégration des villages à la dynamique de développement (prescription P4).**

➤ En cohérence avec la prescription précédente P2, le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à engager un développement adapté au fonctionnement et à l'équilibre de l'Ouest du territoire du SCoT, en essayant de retrouver l'équilibre démographique nécessaire au maintien des services, en optimisant son urbanisme par la densification en réemploi des tissus existants (bâti en place et remplissage des interstices non bâtis), en limitant spatialement les extensions urbaines (avec une organisation en phases) et en préservant l'image du village (centre ancien, patrimoine industriel, valorisation du bâti traditionnel des hameaux) et l'environnement (protection des zones naturelles d'intérêt majeur, tourisme de nature).

- **Donner la priorité au renouvellement urbain (prescription P6).**

➤ A partir de l'inventaire des disponibilités et potentialités de l'espace urbain et de l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver dans son tissu complexe, le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à faciliter le travail des opérateurs spécialisés dans le renouvellement urbain.

- **Recentrer les extensions de chaque commune (prescription P7).**

➤ A partir d'une structure polynucléaire liée à son passé industriel (sept usines de porcelaines en 1950), le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à resserrer ce tissu en limitant l'urbanisation à ses entrées de bourg, puis à utiliser au mieux les espaces en épaisseur disponibles et desservis (zones AU dotées d'orientations d'aménagement et de programmation) tout en déclassifiant l'ensemble des constructions isolées réalisées le long des axes routiers (suppression des zones d'urbanisation diffuses et réintégration dans les zones naturelles et agricoles).

- **Rechercher une optimisation de l'occupation foncière (prescription P8).**

➤ A partir de l'inventaire des disponibilités et potentialités de l'espace urbain et des villages, le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à optimiser l'occupation foncière des terrains disponibles : ce référentiel intègre la morphologie foncière des parcelles afin d'en dégager la partie fonctionnellement constructible (Ua, Ub, Uh) de sa partie arrière (Uj).

- **Développer une logique de projet urbain maîtrisé (prescription P9).**

➤ Les zones AU délimitées par le PLU de la commune de SAINT GENOU sont situées dans les espaces propices à l'articulation de la structure polynucléaire du bourg liée à son passé industriel : le phasage de leur programmation implique une adéquation entre l'offre proposée et la demande effective, cette logique de projet nécessite donc ici de travailler à la fois sur le temps long en terme de planification (20 à 30 ans) et sur le temps court en terme de programmation à partir d'évaluations régulières (tous les 6 ans) .

Sur les grands équilibres de l'urbanisation

- **Réinvestir prioritairement les centres villes (P 14).**

➤ Les disponibilités foncières du centre historique (Ua) sont très limitées (2 terrains) et la densité de l'habitat y est forte, le PLU de la commune de SAINT GENOU vise prioritairement à maintenir l'activité de ce centre ancien et à engager une restauration de qualité de son bâti patrimonial pour renforcer son attractivité en collaboration avec la communauté de communes Val de l'Indre Brenne qui porte en grande partie cette compétence.

- **Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements (prescription P15).**

➤ A partir de l'inventaire des disponibilités et potentialités de l'espace urbain et des villages le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones une densité brute moyenne de 9 à 10 logements à l'hectare pour les nouveaux projets.

➤ Le cadrage de la programmation communale doit être en cohérence avec :

- l'enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat à l'horizon 20 ans (2018-2038) du territoire su SCoT, soit 84 hectares pour l'ensemble des 18 « villages » du territoire (4,7 hectares/village en moyenne),
- les objectifs de la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne et son enveloppe urbanisable, soit 91 hectares dont 30.6 hectares pour le pôle urbain majeur de Buzançais et 23 hectares pour le pôle secondaire de Villedieu-Niherne soit un solde de 37.4 hectares pour les 9 autres communes de l'intercommunalité (4, 15 hectares/commune en moyenne).

➤ l'enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat du PLU (zones 1AU) de SAINT GENOU représente 1,18 hectare immédiatement constructible et 4.52 hectares non constructibles (zone 2AU) soit un total de 5,7 hectares d'enveloppe urbanisable autorisée à vocation d'habitat,

➤ au regard de l'élargissement des compétences de la Communauté de Communes Val de l'Indre – Brenne, ces enveloppes de cadrage nécessitent l'établissement d'une stratégie adaptée à son territoire,

➤ les zones urbanisables en extension « brute » étant ici réduites au maximum, les zones d'urbanisation future étant toutes situées dans des espaces d'articulation, le PLU de la commune de SAINT GENOU respecte en l'état cette prescription.

- **Consolider la politique foncière en réhabilitant le parc existant (prescription P16).**

➤ L'objectif retenu par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE est de ramener le taux des logements vacants de 9.68%, constaté en 2011, à 5.3%.

➤ A SAINT GENOU, la part des logements vacants de 6.7% constaté en 2010 et en 2015 est déjà proche de l'objectif retenu; l'atteinte de cet objectif porte sur une dizaine de logements

(changement de statut de 8 logements qui passeraient du statut de logement vacant à résidence principale).

- Les taux de vacances étant principalement liés à la désuétude et à l'inconfort des logements anciens, il est nécessaire d'inscrire cette politique dans une programmation structurée et financièrement encadrée pour les centralités : les collectivités territoriales et les opérateurs sont ici plus en situation d'action que le secteur privé.
- La réhabilitation du parc existant de la commune est désormais de la compétence de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne (études, programmation, et maîtrise d'ouvrage) :
 - élaboration, suivi et révision du programme local de l'habitat (P.L.H.), des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) et de toutes autres opérations s'y substituant,
 - programmes d'acquisition et de réhabilitation d'immeubles existants en centre-bourg destinés à la création de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat (PALULOS, PLUS...) et gestion locative de ce parc immobilier,
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU s'inscrit dans cette orientation globale avec une réglementation adaptée à la réhabilitation du patrimoine bâti existant tant dans le bourg que dans les villages et les écarts : le changement de statut des logements vacants souhaité est ici plus complexe compte tenu de la part croissante des résidences secondaires et du potentiel évolutif qu'elles représentent dans les communes rurales attractives (le changement de statut de logement vacant à résidence principale se fait souvent après un passage intermédiaire en résidence secondaire pour les nouveaux arrivants, ce passage étant aussi constaté dans le sens inverse pour les biens de famille).
 - **Les prescriptions du volet économique : activités économiques en milieu urbain /zones d'activité économiques (prescriptions P17, P 18, P19).**
- Le développement économique est désormais de la compétence de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne :
 - création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques,
 - construction, acquisition, réhabilitation, amélioration, gestion de bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal, de service et libéral et bâtiments relais situés sur l'ensemble du territoire communautaire,
 - politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire (maintenir et développer l'artisanat et le commerce sur son territoire, maintenir le dernier commerce de chaque profession),
 - développement du fret ferroviaire sur le territoire communautaire et création d'une plateforme ferroviaire.
- L'objectif retenu par les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE est de privilégier les activités existantes et les nouvelles activités non polluantes dans le secteur urbain,

- le PLU de la commune de SAINT GENOU s’inscrit dans cette logique et vise à maintenir et favoriser les activités commerciales et artisanales dans le centre-bourg avec l’appui de la communauté de communes Val de l’Indre Brenne.
- Les élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l’INDRE souhaitent promouvoir les activités logistiques notamment en valorisant le fret ferroviaire.
- La création d'une plateforme ferroviaire multimodale à Buzançais qui est inscrite dans les prescriptions du SCoT pourrait être un premier pas pouvant conduire à terme à la réouverture du trafic logistique entre Châteauroux et Tours : le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre cette perspective en gérant au mieux la protection de cette voie de transport actuellement déclassée (les emprises ferroviaires de l’ancienne gare sont à proximité immédiate du bourg mais sont situées sur la commune voisine de Palluau/Indre qui fait partie de la communauté de communes du Châtillonnais en Berry).
- Les activités économiques peu compatibles avec une implantation en milieu urbain sont situées dans les zones d’activité économiques (ZAE) classées en trois niveaux hiérarchiques auxquelles s’ajoutent les zones d’activités commerciales.
- Les deux zones d’activités économiques (ZAE) existantes de SAINT GENOU (les Rochers en secteur non urbanisé et les Estrées en secteur semi urbain sont classées en niveau 3 et identifiées dans les 21 zones de type 3 du Pays Castelroussin Val de l’INDRE, le PLU de la commune de SAINT GENOU inscrit ces deux zones existantes en secteur d’activité UY pour une surface totale de 14.66 hectares.
- Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l’INDRE encadre de manière stricte la création de nouvelles zones de type 3 ainsi que le développement des 21 zones de type 3 existantes :
 - l’extension d’une zone d’activités économiques de type 3 est conditionnée par la justification qu’au moins 75% de la surface en hectare de cette zone soit remplie,
 - l’enveloppe foncière totale autorisée par le SCoT pour les 21 zones de type 3 et les éventuelles nouvelles zones est de 30 hectares,
- la communauté de communes Val de l’Indre Brenne ayant compétence pour l’extension des zones d’activités économiques et l’aménagement de nouvelles zones (en concertation avec le conseil municipal de la commune concernée), l’extension programmée au PLU précédent de la zone des Rochers a été supprimée en accord avec la commune.
- en conformité avec les orientations communautaires, le PLU de la commune de SAINT GENOU entérine la suppression de la zone AUy des Rochers et son reclassement en zone A agricole.
 - **Maintenir une agriculture performante (prescription P29).**
- L’objectif des élus du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l’INDRE est d’aller vers une agriculture durable dans le temps et ses pratiques :
 - par la préservation de l’outil agricole,

- par une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles et préoccupations urbaines.
- Les prescriptions édictées visent :
- à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières,
 - à préserver les surfaces agricoles par la densification urbaine et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- concernant les objectifs qualitatifs de préservation des milieux, le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à maintenir les prairies situées dans les zones humides de la commune (zone Nv et Ne) et à intégrer les objectifs du SDAGE Loire Bretagne concernant la réduction de la pollution chimique des sols et des sous-sols par la préservation des fossés de drainage et des écoulements naturels identifiés,
- concernant la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le PLU de la commune de SAINT GENOU a été réalisé en concertation avec la profession agricole :
- les sièges d'exploitation en activité sont tous classés en zone A agricole de « projet », la plupart de ces exploitations étant par ailleurs soumises au régime des installations classées pour l'environnement,
 - les secteurs très limités d'urbanisation des villages (Uh1 et Uh2) ont été délimités dans l'enveloppe potentiellement constructible de ceux-ci (dents creuses) en tenant prioritairement compte de la proximité des exploitations agricoles en activité,
 - les bâtiments de qualité qui ont fait l'objet d'un « étoilage » sur le règlement graphique et dont le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été inventoriés en grande partie par les exploitants concernés dans la zone A,
 - les zones Ap qui visent à protéger de toute urbanisation les sites de coteaux ou de bocage en raison de leur qualité paysagère et les zones Nv de protection de la vallée de l'Indre, du ruisseau de la Cité et des zones humides ont été délimitées en tenant compte des sièges et/ou projets agricoles (création de deux sous-secteurs A en Nv),
- ,
- concernant l'entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles et préoccupations urbaines, le PLU de la commune de SAINT GENOU définit en zone A, agricole des « périmètres d'implantation » (règlement graphique) qui recouvrent les unités foncières non exploitées (et non exploitables) par l'agriculture,
- concernant le développement des processus de création d'énergies alternatives en lien avec l'agriculture (méthanisation, photovoltaïques sur le toit des exploitations, filière bois,..) le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre les évolutions apportées à l'activité agricole telles qu'elles sont définies par l'article L 311.1 du Code Rural (méthanisation) et ouvre les possibilités de valorisation des toits agricoles dans le respect de la charte des bâtiments agricoles,

- concernant le maintien et le développement d'une activité piscicole de qualité, le PLU de la commune de SAINT GENOU en créant une zone spécifique Ne ouvre les possibilités de développement de cette activité, principalement dans la partie Sud de la commune qui appartient à la zone agricole de la Brenne.

- **Poursuivre la valorisation du potentiel touristique (prescription P30).**

- Le territoire du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE, situé à l'interface des trois entités géographiques et culturelles de la Brenne et des deux Boischaux, identifiées et reconnues comme des destinations touristiques, dispose d'un potentiel de développement touristique qu'il convient de valoriser à partir :

- des espaces naturels,
- des cours d'eau et de leur réappropriation notamment de la vallée de l'Indre,
- de la structuration et de la promotion d'un tourisme urbain à partir de ses patrimoines architecturaux,
- du développement des liaisons douces entre les sites touristiques et d'une articulation des dynamiques dans un cadre global,
- du développement des produits touristiques.

- Les conditions favorables à un développement touristique passe par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique, le SCoT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques :

- pour les hébergements de petite capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) le développement s'effectue prioritairement dans les espaces bâtis ou à bâtir et peut s'effectuer par changement de destination des bâtiments existants,
- pour les hébergements de grande capacité, les pôles urbains majeurs et secondaires sont prioritaires ainsi que au sein **des sites structurants** (sites touristiques et de loisirs, sites d'activités économiques, grandes infrastructures de déplacements)

- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre ces prescriptions prioritaires :

- pour les hébergements de petite capacité (gîte rural, chambre d'hôte) le règlement des zones bâties ou à bâtir (Ua, Ub, Uh 1 et Uh2) l'autorise, y compris par changement de destination des bâtiments existants, en zone A, à partir de l'inventaire des bâtiments de qualité qui ont fait l'objet d'un « étoilage » sur le règlement graphique et dont le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- pour les hébergements de grande capacité, le **site structurant du plan d'eau des sablières** est l'un des projets phares de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne avec la création au sein de cet espace préservé d'une véritable base nautique (activités, hébergement hôtelier de plein air) : 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 :



- le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre ce projet dans ses orientations politique (PADD) et classe ce site en zone NI (naturelle de loisirs),
- cependant, compte tenu :
 - de la situation de ce projet au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 de la moyenne vallée de l'Indre et 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,
 - du fait que c'est la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNÉ qui est propriétaire et responsable de l'évolution touristique du site et qui porte en même temps les compétences en matière d'économie, d'environnement, de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations,
 - du fait que le syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre porte de son côté compétence en matière de planification, d'animation de la trame Verte et Bleue et du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Indre »,

l'évolution globale de ce site n'a pas été intégrée dans cette révision le projet impliquant une Orientation d'Aménagement et de Programmation et une étude d'impact spécifiques, le règlement de la zone NI limite les possibilités constructives aux aménagements légers nécessaires à la **gestion actuelle** (baignade, pêche, découverte) du plan d'eau (prioritairement les sanitaires à raccorder aux réseaux et pourvus d'un assainissement adapté) : ces aménagements légers font l'objet d'une délimitation ont été inscrits sur le règlement graphique en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) conformément à l'article L 151- 13 du Code de

l'Urbanisme (l'espace d'accueil en bordure du bourg à proximité du canal qui nécessite aussi quelques aménagements légers fait lui aussi l'objet d'un STECAL).

**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).*

- Concernant la structuration et de la promotion d'un tourisme urbain à partir des patrimoines architecturaux, le lien souhaitable entre le site de SAINT GENOU (site en vallée avec son abbaye, ses moulins le long du canal de l'INDRE et le musée de la porcelaine Charles Robin) et le site de PALLUAU sur INDRE (site en coteau avec son château privé ouvert au public) –cf. avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine- impliquent une cohérence forte entre les deux intercommunalités concernées (communauté de communes Val de l'Indre Brenne et communauté de communes du Châtillonnais en Berry) qui ont désormais (loi NOTRe) dans leurs compétences obligatoires, l'élaboration, la mise en œuvre de la politique communautaire en matière de tourisme, la mise en place de l'accueil et de l'information des touristes, la promotion touristique en coordination avec l'agence départementale du tourisme de l'INDRE et le comité régional du tourisme et la coordination de l'action locale des différents partenaires du développement touristique local, publics, associatifs et privés.
- Concernant le développement des liaisons douces entre les sites touristiques et l'articulation des dynamiques dans un cadre global, c'est aussi la communauté de communes Val de l'Indre Brenne qui porte cette compétence dans le cadre de sa participation au développement touristique du Val de l'Indre dans le cadre de l'opération l'Indre à vélo, Le PLU de la commune de SAINT GENOU intégrant dans ses annexes les différents sentiers de randonnées conformément aux principes de son adhésion au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées - cf. avis de l'agence de développement touristique de l'Indre -.

- **Développer l'aménagement numérique (prescription P31).**

- En complément des objectifs inscrits au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (S.D.A.N.) le SCoT affirme la nécessité d'étendre le très haut débit sur l'ensemble du territoire :
 - les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en très haut débit,
 - tous les travaux, constructions, installations et aménagement qui seront réalisés au sein du territoire intègrent le déploiement des réseaux de communication électroniques et prévoient les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.
- Au premier trimestre 2018 SAINT GENOU est toujours uniquement desservi en réseau cuivre DSL pour 99.8% de sa population avec un haut débit (8 à 30 Mbits) pour 69.7%, un moyen débit (3 à 8 Mbits) pour 11.4% et un bas débit pour 18.7% (moins de 3 Mbits) ; il n'existe aucun nœud de raccordement ADSL reliant les lignes téléphoniques et aucun habitat n'est éligible au Très Haut Débit (THT) : le PLU de la commune de SAINT GENOU constate cette situation qui n'a pas évolué depuis 2015.

- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre dans les articles 16 de son règlement les obligations imposées aux constructions, travaux installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sur les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels et assurer la préservation des ressources, la prévention des risques des pollutions et des nuisances

- **Lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles (prescription P32).**

- Le SCoT inscrit dans ses prescriptions :

- la maîtrise de la qualité des eaux usées afin de limiter tout rejet non conforme dans les milieux naturels,
- le maintien des dispositifs végétalisés (bandes enherbées, haies, ripisylves) le long des cours d'eau afin de participer à la réduction du ruissellement direct d'eau chargées en polluants de toutes natures et de résidus des activités anthropiques polluantes.

- La commune de SAINT GENOU dispose d'une station par boues activées de 1 460 équivalents habitants (mise en service en 1989) avec une charge de pollution nettement inférieure à sa capacité de la station (environ 800 habitants), et d'un réseau de type séparatif (8 kilomètres) fonctionnant uniquement en gravitaire sans poste de refoulement.

- le PLU de la commune de SAINT GENOU vise donc à mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Assainissement (2007) : ainsi, toutes les zones ouvertes à l'urbanisation à proximité du bourg (1AU, 2AU) sont raccordées au réseau d'assainissement communal ainsi que l'ensemble des terrains disponibles (dents creuses) ouverts à la construction en Ua et Ub.

- Mis à part le bassin versant du ruisseau de la Cité, le système hydraulique de la commune de SAINT GENOU est très majoritairement implanté dans des zones humides où dominent les prairies naturelles qui ont ici un rôle épurateur particulièrement efficace ; par ailleurs la majorité du linéaire des cours d'eau (y compris le ruisseau de la Cité) est encadrée d'une ripisylve homogène et dense.

- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre l'ensemble des zones humides dans des zones N naturelles, Nv pour les vallées de l'Indre du ruisseau de la Cité et du ruisseau du Beuvrier, Ne pour les zones humides du Sud de la commune (partie « Brenne »), du ruisseau du Rideau et des talwegs d'alimentation latérale des vallées principales.

- **Intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales (prescription P33).**

- Le SCoT préconise un écoulement pluvial le plus naturel possible :

- en limitant l'imperméabilisation des sols,
- en privilégiant l'infiltration lorsqu'elle est possible,

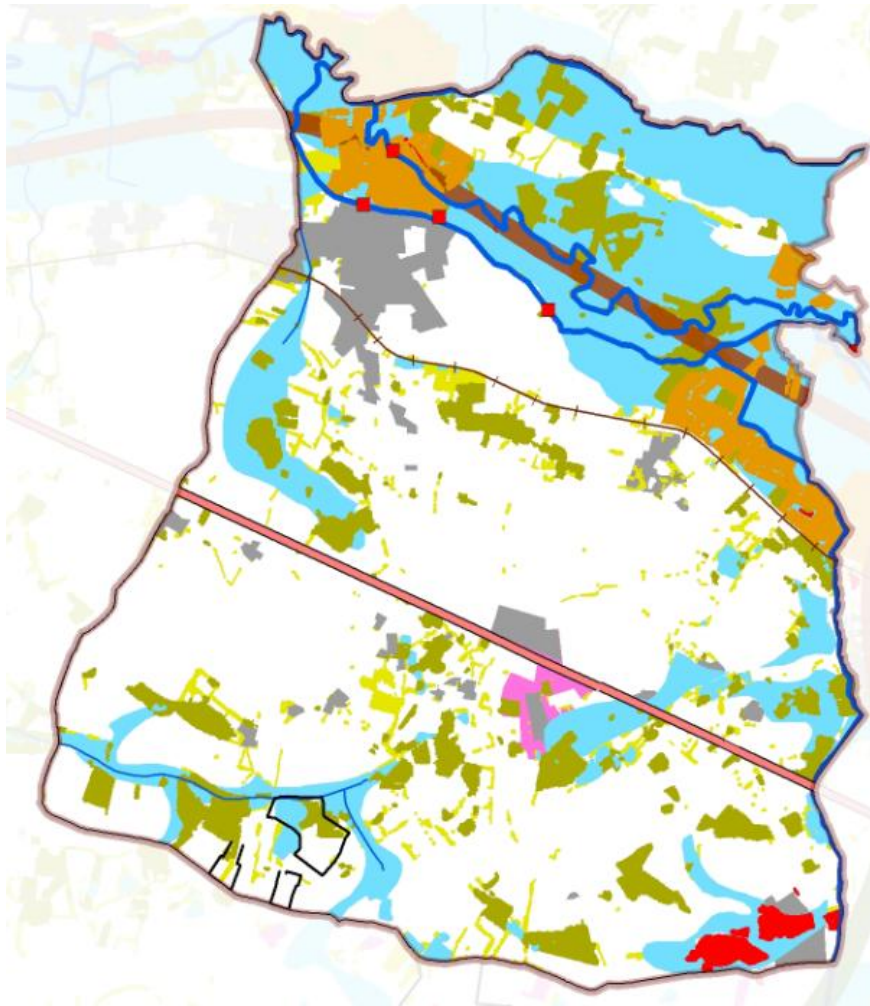
- en favorisant le piégeage des eaux pluviales à la parcelle,
 - en faisant appel aux techniques alternatives au « tout tuyau »,
 - en mettant en place les ouvrages de dépollution si nécessaire,
 - en réutilisant les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.
- la commune de SAINT GENOU assure en régie la gestion de ses eaux usées en réseau séparatif dans l'ensemble de la partie urbanisée du bourg, sans unité de relevage : la gestion du pluvial est donc ici importante pour éviter toute communication entre eaux usées et eaux pluviales.
- Le bourg de SAINT GENOU est principalement implanté dans un secteur relativement plat entre la vallée de l'Indre au Nord et la voie de chemin de fer au Sud et présente une pente légère vers le Nord Ouest de l'ordre de 5‰ (108m/104m) ; l'entrée de bourg au Sud (Estrées sur la RD N°63b) est en pente plus forte de l'ordre de 3% jusqu'à la voie de chemin de fer, qui, installée dans un talweg, joue un rôle hydraulique important pour la partie Ouest du bourg (en remblai sur le passage d'eau des prés de Saint Ladre), le secteur des Vallées sur la RD N°63d au Sud-est du bourg présente lui aussi une pente plus forte de l'ordre de 3% jusqu'au cimetière (RD N°63).
- le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre un certain nombre de prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration (sauf pour la zone Uca de protection du captage) et le piégeage des eaux pluviales à la parcelle (articles 4 du règlement des zones), le rôle des sous secteurs Uj de jardin étant ici complémentaire à cette gestion (récupération des eaux pluviales).
- **Respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire (prescription P34).**
- Le SCoT prescrit d'adapter le zonage et le règlement des PLU aux périmètres de protection des captages et aux aires d'alimentation d'eau potable.
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre cette prescription avec la création d'une zone Ac (14.61 hectares) et Uca (0.79 hectare) sur le périmètre de protection rapproché renforcé du captage d'eau potable dans la nappe captive du Cénomaniens, le périmètre rapproché renforcé ayant pour objectif principal d'éviter toute communication entre les nappes superficielles (nappe alluviale et nappe de la craie Turonienne) et la nappe captive du Cénomaniens.
- **Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable (prescription P35).**
- Le SCoT prescrit la réalisation d'un état initial de l'environnement qualitatif dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux à partir :

1. d'un repérage cartographique :

- des entités naturelles, en particulier des zones humides notamment dans les vallées de l'Indre et de la Claise, des prairies, des espaces boisés,
- des corridors écologiques de liaison entre ces espaces naturels, continuité écologique à l'échelle de la commune et prolongement sur les communes voisines,
- des micro-habitats tels que les haies, les mares, les anciens vergers d'intérêt écologique,
- des éléments remarquables du patrimoine naturel (faune et flore) ainsi que le cas échéant des éléments de « nature urbaine » comme les alignements d'arbre le long des accès, des fossés...

2. de la définition de sous secteurs au sein des zones naturelles.

- Le repérage cartographique de l'ensemble des entités naturelles, corridors écologiques, micro-habitat et éléments remarquables du patrimoine naturels a fait l'objet du diagnostic et de la cartographie réalisés en 2014 par le 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,
- 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, les communes).
- De ce diagnostic et de cette cartographie il ressort les points suivants :
 - les zones humides des vallées de l'Indre et du ruisseau de la Cité constituent au Nord de la commune de SAINT GENOU une zone très homogène où les prairies et les petits boisements concourent à renforcer la fonction structurante de la trame bleue de l'Indre,
 - une mosaïque complexe, constituée de l'ensemble des sous trames, structure l'espace agricole ouvert et permet d'établir les corridors nécessaires aux continuités écologiques ; en l'absence de massifs forestiers importants, les principaux corridors des trames vertes (forêts et prairies bocagères) s'établissent à la bordure Est de la commune essentiellement sur la commune de BUZANCAIS :



- quelques obstacles aux déplacements (éléments de fragmentation) apparaissent dans le Sud de la commune (partie Brenne) ces éléments étant lié à des parcs de chasse (fermés ou semi-ouverts).
- La commune de SAINT GENOU est par ailleurs concernée par deux secteurs classés Natura 2000, au Sud Est en Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Brenne (N°FR2410003) au titre de la directive oiseaux avec une surface homogène de 175 hectares et au Nord en zone spéciale de conservation (ZSC) de la vallée de l'Indre (N° FR2400537) au titre de la directive habitat avec une surface plus morcelée de 98 hectares : une partie des éléments les plus remarquables du patrimoine naturel de la commune (faune et flore) sont inventoriés dans ces zones avec précision (complétés par les inventaires des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentales de type 2 de la « moyenne vallée de l'INDRE » (identifiant national : 240031271) et de la « Grande Brenne » (identifiant national : 2400006600)) et font l'objet d'un suivi qui devrait être prochainement coordonné avec l'animation des Trames Verte et Bleue par le Pays Castelroussin Val de l'Indre.
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre dans le présent rapport de présentation l'état initial de l'environnement, la définition des sous-secteurs au sein des zones naturelles reprend l'analyse qui en est faite en l'adaptant aux réalités du territoire communal (importance des zones humides et des prairies naturelles liées aux vallées et aux secteurs en étangs, absence de massifs forestiers importants, sous trames en mosaïque au sein de l'espace des plateaux en mutation agricole).

- **Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire répartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage (prescription P36).**
- Le SCoT prescrit de caractériser les éléments boisés » (bosquets, boisements, haies) présentant un intérêt particulier par un zonage et des règles appropriées visant à :
- Promouvoir la valorisation économique de la forêt,
 - Préserver les dessertes des massifs forestiers pour la valorisation des boisements,
 - Conserver les espaces boisés à fort intérêt.
- La commune de SAINT GENOU est environnée par de grands massifs forestiers (Bois de Chaulmes au Nord Est, forêts de la Brenne au Sud) mais ne dispose pas d'unités forestières importantes, les 288 hectares de sa superficie boisée étant répartis entre bois et bosquets dont aucun n'atteint 25 hectares (limite basse des Plans simples de Gestion obligatoires) : toutes privés, ces unités forestières essentiellement implantés au nord dans la vallée de l'Indre et au Sud dans la partie Brenne de la commune sont principalement gérées en taillis sous futaie avec des coupes régulières (bois de chauffage).
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU inscrit en espaces boisés classés les espaces boisés à fort intérêt paysager.
- **Maintenir et restaurer les continuités écologiques au travers de la trame verte et bleue (prescription P37).**
- Le SCoT vise à préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques présentes sur le territoire au travers des documents d'urbanisme en :
- Préservant les milieux naturels, réservoirs de biodiversité,
 - Conservant et multipliant les milieux interstitiels naturels, perméables aux déplacements des espèces sauvages,
 - Limitant la destruction des prairies naturelles,
 - Diminuant l'emprise des surfaces artificialisées (limitation de l'étalement urbain),
 - Imposant des règles sur les zones d'engrillagements des milieux naturels (hauteur, matériaux...).
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU reprend l'ensemble de ces orientations de préservation et de restauration dans le PADD ; la traduction réglementaire graphique (zonage) et écrite (règlement) est en rapport avec le cadre du code de l'urbanisme : ainsi, les clôtures agricoles et forestières n'étant pas soumises à déclaration de travaux, la réglementation des clôtures écrite ici dans les zones agricoles et naturelles (hauteur, matériaux...) peut avoir une valeur relative par défaut (ce qui est différent à la règle édictée est alors soumis à déclaration de travaux et devrait être interdit), de la même manière il est difficile de limiter la destruction des prairies naturelles qui ne peuvent être interdite par le code de l'urbanisme.

- **Mettre en valeur les éléments naturels identitaires et remarquables des paysages (prescription P38).**

- Le SCoT vise à caractériser les espaces remarquables de vallées et ceux spécifiques de la Brenne par un zonage et des règles adaptées avec une attention particulière portée aux espaces de prairies naturelles.
- Le SCoT vise à intégrer davantage les vallées (en particulier la vallée de l'Indre) dans la logique du développement urbain en les rendant visibles et en affirmant leurs expressions ; ainsi, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les conditions permettant :
 - La promotion d'ouvertures dans les secteurs de cônes de vue depuis les routes et de divers points de vue,
 - en milieu rural, de ménager des vides depuis les routes afin de permettre des dégagements visuels vers les vallées,
 - en milieu urbain, de mettre en valeur les percées visuelles vers les vallées.
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU traduit de manière explicite ces prescriptions avec la mise en place d'une zone Ap (agricole de paysage) spécifique, complémentaire des zones naturelles de vallées (Nv) et de zones humides et d'étangs (Ne).
- L'organisation topographique très particulière de la commune d'une part (le « horst en piston » soulève la partie centrale très au dessus de la topographie des vallées et zones humides périphériques), et la mutation des zones agricoles des plateaux d'autre part (agrandissement des ilots de culture où la céréaliculture est devenue dominante) permettent aujourd'hui des dégagements visuels importants vers les vallées depuis le réseau des routes communales et départementales ; par ailleurs la popiculture reste encore peu présente dans les vallées et zones humides ce qui favorise leur lisibilité.
- Les percées visuelles vers la vallée de l'Indre depuis le centre bourg sont particulièrement bien mises en valeur avec l'aménagement paysager de la Rue du Canal et de l'entrée Nord du bourg (RD N°63) et constituent l'un des éléments les plus attractifs de la commune.
- En dehors des sites emblématiques (Natura 2000, ZNIEFF), le recensement du petit patrimoine naturel a permis d'identifier les très rares éléments existants à protéger (soumis à permis de démolir).

- **Soigner l'articulation entre les espaces urbains, agricoles et naturels afin d'améliorer les zones de transition (prescription P39).**

- Le SCoT prescrit le fait que les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devront prendre en compte :
 - la requalification des entrées de ville,
 - la gestion des zones dans leur rapport bâti/non bâti afin d'obtenir une délimitation précise des zones et respecter des coupures d'urbanisation en s'appuyant sur les continuités écologiques à maintenir ou à restaurer,

- la préservation des vues sur les paysages naturels et ruraux et notamment des éléments bâtis ponctuels (fermes isolées des plateaux), ou groupés (hameaux).
- le PLU de la commune de SAINT GENOU visant à resserrer le tissu urbain en limitant l'urbanisation à ses entrées de bourg, les requalifications à opérer concernent principalement les deux entrées Sud d'Estrées sur la RD N°63b et Sud-est du secteur des Vallées sur la RD N°63d (voir chapitre précédent);
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre deux délimitations précises des zones bâties dans leur rapport avec les zones non bâties :
 - Celle du bourg et des hameaux constructibles par la création d'une zone Uj qui opère une transition entre la partie bâtie de l'habitat et la zone principalement agricole située en arrière de l'habitat, le plus souvent exploitée dans une logique d'entreprise susceptible de générer des conflits d'usage,
 - Celle de la zone agricole, où les habitations isolées de tiers non exploitant existent, par la délimitation de « périmètre d'implantation » (règlement graphique) qui recouvrent les unités foncières non exploitées (et non exploitables) par l'agriculture.
- Le ruisseau des Tanneries est le seul élément naturel de continuité hydraulique et écologique intégré dans le tissu urbain ; constituant la limite communale naturelle entre PALLUAU sur INDRE et SAINT GENOU celui-ci a été partiellement busé (non visible) dans la traversée de l'espace construit : la recherche de densification qui est l'un des objectifs principaux du PLU de la commune de SAINT GENOU doit permettre d'éviter les coupures d'urbanisation sur l'ensemble du bourg et implique parallèlement de préserver cette entité naturelle avec une renaturation de son emprise linéaire (noue paysagère, ripisylve).
- Les grandes unités d'exploitation agricole implantées sur le vaste plateau sont le plus souvent soumises au régime des Installations Classées Pour l'Environnement, elles sont donc isolées et occupent des surfaces importantes (entre 1 et 3 hectares) : Le PLU de la commune de SAINT GENOU vise ici principalement à les intégrer au paysage (respect de la charte d'insertion des bâtiments agricoles) compte tenu de leur évolution possible (bâtiments d'élevage hors sol, silos, valorisations énergétiques, etc..).
 - **Préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux spécifiques aux entités paysagères (prescription P40).**
- Le SCoT prescrit l'identification et la mise en valeur au sein des documents d'urbanisme du patrimoine emblématique monumental (monuments historiques classés et inscrits) et les éléments singuliers représentatif du petit patrimoine local afin de les préserver.
- Deux monuments historiques sont classés et font l'objet d'une protection sur SAINT GENOU, l'église et la lanterne des morts d'Estrées toutes les deux classées monuments historiques sur l'inventaire de 1862.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains a introduit la possibilité de modifier le périmètre de 500 m autour des monuments historiques de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité (article L 621-2 du Code du Patrimoine) : cette procédure de **Périmètre de Protection Modifié** a été mise en place sur la commune de

SAINT GENOU en 2006 dans la cadre du PLU, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec les élus après visite sur le terrain des différents cônes de vue en visibilité et dans le respect de la règle de co-visibilité des monuments historiques classés.

- En dehors des sites majeurs du patrimoine bâti qui font l'objet d'un classement au titre des monuments historiques (l'église et la lanterne des morts d'Estrées) ainsi que des écosystèmes remarquables des vallées et de la bordure de Brenne (Natura 2000 et ZNIEFF) les quelques éléments des patrimoines bâtis naturels ont fait l'objet d'un inventaire et d'une protection adaptée (règlements écrit et graphique du PLU).

- **Intégrer les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances dans le développement du territoire (prescription P41).**

- Le SCoT prescrit :

- la prise en compte des Plans de Prévention des Risques inondation qui valent servitude d'utilité publique et qui doivent être annexés aux PLU,
- l'information sur les risques relatifs aux mouvements de terrains compte tenu des périodes de sécheresse sur les sols argileux et marneux du territoire,
- l'information sur les sols pollués à partir des données BASILAS et BASOL qui peuvent entraîner des contraintes d'urbanisation et des restrictions d'usage,
- la prise en compte des risques technologiques, des nuisances sonores et de la présence de canalisation de transport de gaz.

- Le PLU de la commune de SAINT GENOU prend en compte l'ensemble de ces prescriptions et servitudes dans la délimitation et l'organisation de sa réglementation graphique (zonage) et les intègre dans un dossier spécifique annexé au présent rapport de présentation afin de permettre sa mise à jour régulière par les services de l'Etat (DDT).

- La commune de SAINT GENOU abrite un souterrain référencé (CENAA0014931) et est classée comme le reste du département de l'INDRE (article D563-8-1 du Code de l'Environnement) en zone de sismicité de niveau 2 (faible).

- **Permettre le développement des énergies renouvelables tout en maîtrisant leur implantation (prescription P42).**

- Le SCoT prescrit d'étudier pour chaque projet la faisabilité de recours aux énergies renouvelables dans la construction ou la réhabilitation des bâtiments publics.

- Le SCoT vise à favoriser le développement de l'éolien en définissant dans les documents d'urbanisme des zones où une facilitation d'implantation sera établie en prenant en compte le schéma régional éolien.

- Le SCoT vise à favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques soit en les intégrant au bâti, soit sur des sites pollués, des friches urbaines ou industrielles. Pour les centrales photovoltaïques au sol, compte tenu de la grande consommation d'espace qu'elles représentent, elles sont exclues des zones A agricoles (réglementation nationale) ; par contre, elles peuvent être autorisées :

- dans un secteur d'accueil spécifique en zone naturelle N si la nature du sol le justifie

(ancienne exploitation agricole exclue du fait d'une pollution avérée, présence d'anciennes carrières),

- en zone urbaine U ou en zone à urbaniser AU si celle-ci est directement liée aux besoins d'une entreprise ou si les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autres validations.
- Pour les bâtiments publics de la commune, la faisabilité de recours aux énergies renouvelables dans la construction ou la réhabilitation est de fait, pour les particuliers et les entreprises, le PLU de la commune de SAINT GENOU introduit à l'article 15 du règlement des zones, l'obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements de leur conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.
- La commune de SAINT GENOU dispose depuis 2010 d'un parc éolien sur le site des Rochers de 12 MW de puissance nominale totale, situé en dehors des zones favorables à l'éolien.
- La très grande proximité (4 kilomètres) du poste source ENEDIS de Beauvais sur la zone industrielle de Buzançais et ses disponibilités d'accueil (8 MV) pour de nouvelles productions à partir des énergies renouvelables sont des atouts importants favorables à l'implantation de nouveaux projets de production d'énergies renouvelables : concernant les centrales photovoltaïques « au sol », la zone Nc des carrières (54 hectares) pourrait être un secteur d'accueil spécifique (la faisabilité de projets en photovoltaïque flottant restant à démontrer).

- **Améliorer la qualité de l'air (prescription P43).**

- Le SCoT vise à mettre en œuvre les mesures en faveur du renforcement des transports collectifs, du développement des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture et de la promotion de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire.
- Bien que située sur un axe de communication important (R.D. N° 943 CHATEAUROUX - TOURS) doublé d'une voie ferroviaire (hors service), la commune de SAINT GENOU ne dispose pas de transports collectifs fonctionnels ; ainsi, compte tenu de leur disponibilité relative et de la situation géographique du bourg à l'écart de la R.D. N° 943, l'utilisation des transports en commun reste encore très minoritaire : le covoiturage reste ici à organiser, la présence d'aires de stationnement dans le bourg et le long de R.D. N° 943 (ZI ses Rochers) peuvent permettre de structurer cette pratique.
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre les possibilités de développement de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables.

- **Maitriser l'exploitation des ressources du sous sol (prescription P44).**

- Le SCoT vise à préserver, voire à développer la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional, à privilégier l'exploitation de gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel sous réserve de la compatibilité :
 - avec d'autres objectifs d'intérêt généraux qui pourraient émerger dans le cadre de

l'élaboration d'un projet communal ou intercommunal,

- avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux et socio économiques.

Les carrières doivent faire l'objet d'études d'impact (ICPE) intégrant l'impact sur l'environnement notamment au regard de la ressource en eau.

- Au-delà des normes environnementales et des procédures particulières à l'exploitation des gisements qui devront être appliqués, les documents d'urbanisme pourront prévoir des coupures d'urbanisation à proximité des sites en prévision de leur possible extension afin d'éviter les conflits d'usage (bruit, poussière).
- La commune de SAINT GENOU a largement participé à l'exploitation des ressources de son sous sol (anciennes activités d'extraction d'argiles blanches pour la porcelaine à Terraux près du bourg, extraction des calcaires du Kimméridgien au pied de l'accident géologique (horst en piston) à l'Ouest du village de La Brigaudière) : ces sites d'extraction n'ont pas fait l'objet de remise en état et constituent aujourd'hui soit des zones de landes et de boisements naturels, soit des sites de décharges sauvages en cours de contrôle et de remise en état.
- L'extraction de sables et de graviers alluvionnaires revêt aujourd'hui un tout autre intérêt économique et écologique :
 - avec une extraction de 260 000 tonnes de matériaux en 2012, le site de Saint Genou représente 96.4% de la production départementale de sables et graviers alluvionnaires,
 - au regard du SDAGE Loire Bretagne à l'horizon 2030, cette exploitation de matériaux dans le lit majeur de l'Indre doit suivre une décroissance régulière (tonnage de référence année 2005 diminué de 4% par an jusqu'en 2030),
 - le site d'extraction actuel de 52.5 hectares autorisé en 1999 pour une durée de 30 ans (1999 – 2029) connaît une exploitation importante (près de 20 hectares sont déjà exploités et en eau) et sert de base logistique à l'entreprise (nettoyage, calibrage, transport),
 - la remise en état du site d'extraction se fera en plan d'eau (il est difficile de trouver des propositions alternatives pour les extractions dans les nappes alluviales), les 52.5 hectares de cette tranche venant s'ajouter aux 42 hectares des sites précédemment exploités : l'ensemble représentera ainsi 94.5 hectares dont 70 hectares en plans d'eau (vocations touristique et « naturelle » compatibles avec le milieu fragile du lit majeur de la rivière).
- Le PLU de la commune de SAINT GENOU entérine la situation de fait de cette carrière et de sa remise en état sur les bases définies dans le cadre de son autorisation de 1999, le zonage prévoit une zone spécifique Nc à cette exploitation sur les bases strictes de l'autorisation de 1999.

IV– AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Voir annexes.

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
-------	---------------	---	---

U	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	42 ha 62 a 44 ca
	Uca	1 ha 37 a 97 ca	0 ha 78 a 05 ca
	Ue		4 ha 07 a 16 ca
	Uh1		9 ha 34 a 26 ca
	Uh2		3 ha 22 a 40 ca
	Uj		6 ha 91 a 37 ca
	Uy	13 ha 85 a 52 ca	14 ha 65 a 77 ca
Total zone U		89 ha 67 a 89 ca	96 ha 61 a 56 ca

AU	1AU	7 ha 21 a 95 ca	1 ha 58 a 24 ca
	2AU	2 ha 77 a 57 ca	1 ha 61 a 11 ca
	3AU	3 ha 49 a 58 ca	
Total zone AU		13 ha 49 a 09 ca	3 ha 19 a 35 ca

N	Nc	84 ha 56 a 80 ca	53 ha 97 a 42 ca
	Ne	234 ha 55 a 21 ca	234 ha 36 a 84 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
Total zone N		1130 ha 77 a 61 ca	859 ha 22 a 53 ca

A	A	1151 ha 68 a 89 ca	1213 ha 83 a 51 ca
	Aa	46 ha 85 a 90 ca	
	Ac	13 ha 36 a 18 ca	14 ha 60 a 81 ca
	Ap		258 ha 42 a 20 ca
	Ay1		
Total zone A		1211 ha 90 a 97 ca	1486 ha 86 a 52 ca

TOTAL GENERAL		2445 ha 85 a 56 ca	2445 ha 89 a 96 ca
----------------------	--	---------------------------	---------------------------

Chapitre VIII

Evaluation des incidences

I- AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'évaluation de l'incidence des choix retenus (choix qui ont permis d'établir le P.A.D.D. et de mettre en œuvre le P.L.U.) sur le respect de l'équilibre entre les trois dimensions sociales, économiques et environnementales, piliers du développement durable, est la suivante :

A - SUR LA DIMENSION SOCIALE

- Par la recherche d'une diversification de l'offre en logement, tant en neuf qu'en réhabilitation par :
 - la création de zones AU dans le bourg pour la construction de nouveaux logements permettant de rentabiliser au mieux deux espaces propices à l'articulation de la structure polynucléaire du bourg :
 - secteur des « Ouches de Mez » au Sud de la commune (3,47 hectares) dont la commune a la maîtrise foncière totale,
 - secteur des « Vigneaux » à l'Est du bourg (1,80 hectare) dont la commune n'a pas la maîtrise foncière,
 - le petit secteur des « Estrées » (0,43 hectare) dont la commune a la maîtrise foncière venant compléter ce dispositif à proximité de la zone d'activité à vocation artisanale,
 - la volonté de la commune d'intervenir plus directement dans l'offre foncière en se constituant des réserves foncières à moyen et long terme (secteur des « Vigneaux »),
 - la mise en place d'actions sur le logement en concertation avec l'ensemble de la communauté de communes qui en porte compétences élargies (acquisition réhabilitation d'immeubles existants en centre-bourg destinés à la création de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat (PALULOS, PLUS...), gestion locative de ce parc immobilier, révision du programme local de l'habitat (P.L.H.), opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.).
- Par la recherche d'un rééquilibrage démographique de la population par :
 - un repositionnement de l'ensemble des services publics,
 - de nouvelles orientations (locatif, 3^{ème} âge...),
 - la mise en place d'actions sur le social et les services en concertation avec l'ensemble de la communauté de communes qui en porte compétences élargies (politique du logement social et actions en faveur des personnes défavorisées, lutte contre l'habitat indigne, maintien des derniers commerces, politique enfance jeunesse, activités péri et extra scolaires, santé),
- Par la recherche d'une cohabitation nécessaire et souhaitable entre les professionnels de l'agriculture et les autres utilisateurs de l'espace rural par :

- la mise en place d'une zone agricole A de «projet » permettant de limiter au maximum les conflits d'usage dans le respect des réglementations en vigueur,
- la mise en place de zones naturelles N de protection et de mise en valeur permettant de donner à l'espace rural une valorisation adaptée à ses fonctions dans un cadre reconnu et accepté par tous.

B – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE

- Par la compatibilité du projet avec les compétences élargies de la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE en matière économique avec la restructuration et la création de zones d'activités adaptées et cohérentes :
 - zones UY (14.66 hectares) en secteur semi urbain d'Estrées et en secteur non urbanisé des Rochers,
 - suppression de la zone AUy des Rochers en conformité avec les orientations communautaires,
 - prise en compte des activités de carrières avec la mise en place d'une zone Nc sur les périmètres autorisés (54 hectares sur la zone des sablières).
- Par le développement du tourisme :
 - Le patrimoine bâti et l'histoire de la commune sont propices au développement d'un tourisme culturel de qualité,
 - Création d'une zone NI (70 hectares) couvrant trois sites naturels ouverts au public, le site de l'étang Baron au Sud Est de la commune (propriété de la commune de Buzançais), le site du bord du canal (propriété de la commune de Saint Genou) et le site de baignade et de pêche des anciennes sablières des Coignons (propriété de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne), avec la mise en place de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- Par la mise en place d'une zone agricole A au règlement strict où toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires.

C – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

- Par la création d'une vaste zone Nv de protection sur la vallée de l'Indre incluse dans le zonage Natura 2000, et celle du ruisseau de la Cité ainsi que sur les zones humides ; la vallée de l'Indre constitue un site remarquable et est l'un des atouts majeurs de la commune de SAINT GENOU qu'il convient de structurer dans le cadre d'une protection accrue de ses sites naturels et de ses paysages avec le soutien et les compétences de la communauté de communes et du pays.
- Par le report en espaces boisés classés des petits bois (intérêt paysager, cynégétique,

sylvicole) et des unités forestières présentant un intérêt marqué pour la collectivité (proximité de zones habitées, entrée de bourg ou de village, coupure verte...)

- Par la création d'une zone Ap qui vise à protéger de toute urbanisation les sites de coteaux ou de bocage en raison de leur qualité paysagère.
- Par la création d'une zone Ne qui vise à encadrer les actes d'urbanisme (constructions, réhabilitations, installations et travaux divers) pour proposer une réglementation adaptée à ce type d'espace dans 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.).
- Par la création d'une zone Ac (14.61 hectares) et Uca (0.78 hectare) sur le périmètre de protection rapproché renforcé du captage d'eau potable de la nappe captive du Cénomaniens,
- Par la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Assainissement :
 - toutes les zones urbaines (Ua, Ub, Uca) et ouvertes à l'urbanisation à proximité du bourg (1AU, 2AU) sont raccordées au réseau d'assainissement communal,
 - les terrains constructibles situés en zone urbaine de village (Uh1) n'étant pas raccordés au réseau d'assainissement communal, les constructions nouvelles devront donc comporter des systèmes d'assainissement autonomes sous contrôle du Syndicat Mixte de Gestion de l'assainissement Autonome dans l'Indre.
- Par le report en annexe du P.L.U. des circuits de randonnée, ce qui engage la commune à maintenir ces chemins dans le patrimoine communal,
- Par la création d'un ensemble de petites zones Uh2 non constructibles sur trois des hameaux à vocation d'habitat témoins d'un passé architectural ou historique intéressant, dans le cadre d'une restauration stricte et de qualité (maintien des volumétries, respect des ouvertures et des matériaux) et de petites zones Uh1 constructibles (0.5 hectare disponible) sur cinq autres hameaux à vocation d'habitat et présentant aussi un intérêt architectural de premier ordre (construction et restauration de qualité),
- Par la compatibilité du projet avec les Lois d'aménagement et d'urbanisme (Loi sur l'Eau,..) et la prise en compte des autres informations du «porter à connaissance » (sites archéologiques...).
- Par la compatibilité du projet avec les compétences élargies de la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE en matière d'environnement, de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations :
 - La communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE 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.
 - dans le cadre de cette compétence optionnelle, la communauté de communes

VAL de l'INDRE BRENNE a mis en place dès 2014 un contrat territorial milieux aquatiques (CTMA) sur la rivière INDRE (2014-2018) dans la traversée de son territoire avec l'agence de l'eau Loire- Bretagne et le Conseil Régional Centre-Val de Loire : cette restauration de 50 kilomètres s'inscrit 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 en compétence obligatoire la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations dite GEMAPI, une synergie susceptible de générer des économies d'échelle pour l'exercice de cette compétence est identifiée 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.
 - Le territoire de la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE est en partie couvert par trois syndicats de rivière exerçant des compétences GEMAPI sur le bassin versant de la rivière INDRE (syndicat intercommunal d'assainissement du ruisseau de la Cité (ARGY BUZANCAIS SAINT GENOU et SOUGE), syndicat intercommunal pour l'aménagement du bassin de la Trégonce (CHEZELLES VILLEDIEU SUR INDRE), syndicat de la rivière Ozance (SAINT GENOU)) : les trois syndicats seront dissouts lors de la création du nouveau syndicat prévu pour le 1^{er} janvier 2019 ; les communes de MEOBECQ, NEUILLAY LES BOIS et VENDOEUVRES appartenant au syndicat pour l'assainissement et la mise en valeur de la Brenne, c'est désormais la CDC qui se substitue à ces communes au sein de ce syndicat depuis le 1/01/2018.
- Par la compatibilité du projet avec les enjeux identifiés et l'approche transversale de la Trame Verte et Bleue portés par le syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre visant à la réalisation d'un programme d'actions actés depuis 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.
- Par la compatibilité du projet avec la synergie recherchée par le syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre qui, portant l'animation de la trame Verte et Bleue

souhaite désormais 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 et qui, pour assurer l'efficacité de cette complémentarité, a porté sa candidature à l'animation conjointe du site Natura 2000 dans le cadre d'une régie avec sous-traitance complémentaire en 2018.

- ❖ 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 **Nl** (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 règlement portant sur ces deux zones entérine ces situations de fait en autorisant les aménagements adaptés à ces deux activités (carrières et loisirs) sur les bases actuelles (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)).

Le devenir de ce site de 94.5 hectares, en grande partie déjà transformés en plan d'eau de nappe alluviale, se pose :

1) de part 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) compte tenu 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) compte tenu 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.

➤ L'évolution globale de ce site n'a pas été intégrée dans cette révision.

II- AU REGARD DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'évaluation de l'incidence des choix retenus (choix qui ont permis d'établir le P.A.D.D. et de mettre en œuvre le P.L.U.) sur la modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain est la suivante (cf. tableau des disponibilités en terrains constructibles chapitre VI) :

A - SUR LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1) Le potentiel constructible résultant du zonage du PLU représente :

- 53 157 m² pour le bourg en U (Ua, Ub, Uca),
- 11 033 m² en 1AU (la zone 1AU des « Ouches de Mez » comprend une place à aménager non ouverte à l'urbanisation de 795 m² en conformité avec l'orientation d'aménagement et de programmation globale de cette zone) ,
- 45 173 m² en 2AU,
- 5 475 m² en Uh1 pour les hameaux (La Brigaudière, Le Boisseau, les Bruères, La Guette, La Bourdaisie),

soit au total **114 838 m²** (11,48 hectares), **dont 69 665 m² ouverts à la construction** et 45 173 m² non ouverts à la construction.

2) En première approche fonctionnelle (20 m en façade en tenant compte du foncier pour les zones Ua, Ub, Uca et Uh1) et compte tenu des orientations d'aménagement et de programmation des trois zones AU, le zonage du PLU représente :

- 48 emplacements dans le bourg en U (Ua, Ub, Uca),
- 11 emplacements en 1AU,

- 42 emplacements en 2 AU,
- 5 emplacements dans les hameaux en Uh1,

soit au total **106 emplacements** dont **64 immédiatement constructibles** et 42 emplacements non ouverts à la construction.

3) sur les mêmes bases fonctionnelles (20 m en façade en tenant compte du foncier pour les zones Ua, Ub, Uca et Uh1) et compte tenu des orientations d'aménagement et de programmation des trois zones AU le zonage du PLU représente :

- 1 107 m² en moyenne pour les 48 emplacements dans le bourg en U (Ua, Ub, Uca),
- 1 003 m² pour les 11 emplacements en 1AU,
- 1 075 m² pour les 42 emplacements en 2 AU,
- 1 045 m² en moyenne pour les 5 emplacements dans les hameaux en Uh1,

Soit 1 083 m² en moyenne pour les **106 emplacements**, 1088 m² pour les **64 emplacements immédiatement constructibles** et 1 075 m² pour les 42 emplacements non ouverts à la construction.

- Avec **9.2 emplacements par hectare** l'objectif qui est de porter la 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 est donc atteint.

B - SUR LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

A partir de la structure polynucléaire de son bourg liée à son passé industriel, le PLU de la commune de SAINT GENOU vise à resserrer ce tissu en limitant l'urbanisation à ses entrées de bourg, puis à utiliser au mieux les espaces en épaisseur disponibles et desservis (zones AU dotées d'orientations d'aménagement et de programmation).

Cette densification a impliqué le déclassement de l'ensemble des constructions isolées réalisées le long des axes routiers ainsi que les extensions réalisées hors des hameaux par la suppression des zones d'urbanisation diffuses et la réintégration de ces unités bâties dans les zones naturelles et agricoles.

Ces habitations ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme lors de leur construction et étant à ce titre assujetties à des redevances foncières, il est souhaitable, au regard de la jurisprudence, d'intégrer dans le document d'urbanisme le cadre réglementaire de leur existence et de leur possible évolution.

Ainsi, conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, des « périmètres d'implantation » (règlement graphique) qui recouvrent les unités foncières non exploitées (et non exploitables) par l'agriculture ont été délimités dans la zone A ; les bâtiments de qualité inventoriés dans la zone A ont fait l'objet d'un report précis (« étoilage » sur le règlement graphique) : leur changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

III- AU REGARD DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

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 » (changement d'affectation possible 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).