



COMMUNE DE SAINT-GENOU



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

2

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
(P.A.D.D.)**

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



COMMUNE DE SAINT-GENOU



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

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

LE P.A.D.D., C'EST QUOI ?

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000 a institué un nouveau document écrit qui vient compléter le contenu du nouveau document d'urbanisme (PLU).

Il s'agit du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui, en application de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisation et de développement de la commune.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il fixe les objectifs de modération de consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD a une place capitale :

- ⇒ La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- ⇒ Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- ⇒ Il est la « pierre angulaire » du PLU ; les pièces du PLU qui ont une valeur juridique (règlement, orientations d'aménagement, etc.) doivent être cohérentes avec le PADD.
- ⇒ Il fixe les modalités d'évolutions du PLU.

Les orientations générales du projet communal traduisent une volonté de la commune de SAINT GENOU d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages.
- Le principe de diversité des fonctions afin d'assurer une répartition équilibrée entre zones d'habitat, zones d'activités (commerciales, artisanales, industrielles) et zones dédiées aux loisirs.
- Le principe de mixité sociale en favorisant l'installation de populations aux profils socioéconomiques variés sur l'ensemble du territoire communal,
- Le principe du respect de l'environnement en veillant à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti.
- Le principe de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le principe de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

1/ AMELIORER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE dans le respect de la forme originelle du bourg et des hameaux

DEFINITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES A VOCATION D'HABITAT DANS LE BOURG, EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT COHERENT DU CENTRE BOURG :

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court et long terme ont déjà été délimitées.

Leurs localisations ont été définies de sorte que ces zones soient recentrées autour du 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.

Il conviendra de 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 afin de ne pas multiplier les carrefours et de banaliser les entrées de ville déjà dégradées. Des emplacements réservés doivent être créés ou maintenus pour améliorer et sécuriser certains carrefours et les accès aux nouvelles zones constructibles.

Toutes les nouvelles zones urbanisables respecteront les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie, de densification et d'aménagement paysager.

Afin d'éviter un développement anarchique urbain aux franges des parties urbanisées, il convient de définir un zonage approprié avec un resserrement des zones urbaines à la trame bâtie existante.

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX :

Les hameaux, tout comme le bourg de SAINT GENOU, pourront profiter d'une densification tout en limitant leurs contours à l'enveloppe actuellement urbanisée. Cette densification permettra une diversification dans le choix des terrains à bâtir proposés aux nouveaux arrivants.

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

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT AFIN DE REpondre AUX DEMANDES DES POPULATIONS ACTUELLES ET FUTURES :

La commune souhaite :

- Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages.
- Encourager l'adaptation transformation de logements existants sans oublier le déplacement des personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées.
- Adapter les services à la population et poursuivre la réflexion à l'échelle communale intercommunale sur la programmation des équipements et des services.

SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI 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 non négligeable pourra être ouvert au changement de destination (pour un usage d'habitat), en rendant possible la division de ces unités pour la création d'une habitation principale ou secondaire, en respectant les surfaces nécessaires à la création d'un assainissement autonome. De telles opérations permettront 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.

2/ FAVORISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE

RENFORCER L'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE :

Longtemps pôle important d'artisanat, principalement dans la porcelaine et la confection, activités aujourd'hui en grande partie disparues, la commune souhaite favoriser l'installation de nouvelles entreprises, notamment pour poursuivre sa politique d'implantation artisanale et industrielle et pour retenir davantage les actifs habitant la commune.

Par ailleurs, il faut renforcer et encourager l'implantation d'activités qui ne provoquent pas de nuisances, dans le centre bourg. Le site des Estrées est ainsi à classer en ce sens.

MAINTENIR ET RENFORCER LE DYNAMISME ASSOCIATIF, COMMERCIAL ET DES SERVICES DU BOURG :

Afin de maintenir la population et faire face à l'arrivée de 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.

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES :

La commune souhaite exploiter au mieux son potentiel 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 et équiper la plage du "Coignon".

3/ PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE :

- Favoriser le maintien des activités agricoles et les perspectives d'évolution des exploitations en prenant en compte le principe de « réciprocité ».
- Favoriser l'intégration des constructions agricoles existantes et à venir dans le respect de la charte départementale des bâtiments agricoles,
- Favoriser la revitalisation du bâti agricole délaissé, notamment par le changement de destination permettant de sauvegarder et protéger de façon efficace ce patrimoine bâti et de répondre aux souhaits d'habitat d'une partie de la population.
- Encourager la préservation des fossés de drainage et des écoulements naturels identifiés afin de réduire la pollution chimique sols et sous-sols définis par le SDAGE Loire-Bretagne.
- Maîtriser les possibilités d'urbanisation en milieu rural sur des terres aujourd'hui agricoles.

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SECTEURS NATURELS :

- Il convient de 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 ainsi créés pour la vallée de l'Indre, les zones d'étangs, etc.
- Identifier et renforcer la protection des composantes des corridors écologiques ayant un intérêt environnemental et paysager, tant du point de vue de l'Indre et des cours d'eau que des espaces boisés, haies...
- Maîtriser les relations visuelles existantes entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en préservant les unités paysagères depuis le centre-bourg et les hameaux.
- Favoriser les points de liaison 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.
- Les jardins situés en frange des zones urbanisées et assurant la transition naturelle entre l'espace urbain et l'espace rural, seront préservés de toute urbanisation et feront également l'objet d'un zonage spécifique.
- Enfin, afin de 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) seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

4 / FAVORISER LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Orientation en termes de transports et de déplacements :

La commune est desservie par les transports collectifs :

- La ligne TER Châteauroux - Tours.
- Des bus scolaires pour les demi-pensionnaires des collèges de Buzançais et l'école communale de SAINT GENOU.

Afin de faciliter le covoiturage, la commune prévoit prochainement l'aménagement d'une aire de covoiturage au niveau de la RD 943 au lieu-dit "La Pièce du Cormier".

Une borne électrique sera installée prochainement en centre Bourg.

Les déplacements piétonniers en centre bourg seront privilégiés dans tous les nouveaux aménagements .

Afin de faciliter le stationnement auprès des services et des commerces, il est prévu, dans le cadre des futurs projets d'embellissement du centre bourg, la création de petites unités d'aires de stationnement du centre bourg (place des Marronniers).

Orientation en terme de réseaux d'énergie et de communications numériques :

La commune de SAINT GENOU a bien évidemment souhaité faire partie des communes qui bénéficieront de l'aménagement numérique déployé en grande partie avec l'aide et le financement du Conseil Départemental.

La collectivité prévoit d'ores et déjà, pour tous les nouveaux aménagements, des fourreaux qui permettront le raccordement des constructions nouvelles ou existantes.

Par ailleurs, la commune est favorable aux nouvelles technologies d'énergies dites renouvelables et notamment comme étant pionnière du département de l'Indre au regard des 6 éoliennes implantées en 2009.

En cela, elle souhaite mettre en place des règles d'urbanisme favorisant de manière globale un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par :

- le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant comme, par exemple, en encourageant l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté...
- une réflexion sur l'implantation du bâti et notamment la prise en compte des apports solaires,
- la conception et l'orientation du parcellaire,
- le développement de plantations d'essences locales favorables à la lutte contre la pollution.

5) LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'utilisation des espaces interstitiels sera privilégié (dents creuses).

Une analyse fine du tissu urbain fait apparaître une réceptivité résiduelle d'environ 5 ha 80 sur les zones Urbaines du Bourg, d' 1 ha sur les hameaux. L'analyse de l'utilisation du tissu au cours de la période précédente (1998-2017) a fait apparaître un fort taux de rétention.

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

Grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre et d'accélérer leur utilisation.

Le projet de PLU ne prévoit aucune extension hors de l'enveloppe urbaine.

Un projet de développement ambitieux porté par un aménageur institutionnel sur le secteur des « Ouches de Mez », puisque 37 logements étaient à terme prévus, a été récemment étudié puis abandonné pour des raisons de commercialisation.

Le total des zones à urbaniser, à l'intérieur de cette enveloppe, représente un peu plus de trois hectares répartis comme tels :

- Secteur des « Ouches de Mez » pour environ 1 ha 17a. en zone 1AU immédiatement constructible; la commune en a la maîtrise foncière.
Le reste de la propriété communale initialement intégrée en zone 2AU a été basculée en zone Agricole Ap; l'aménagement de la zone 1AU prendra en compte l'éventuelle extension de tout le secteur jusqu'à rejoindre la rue des Moranderies.
- Secteur des « Estrées » pour environ 0 ha 43 dont la commune a la maîtrise foncière : zone 1AU immédiatement constructible.
- Enfin une troisième zone à urbaniser, Secteur des « Vigneaux » pour environ 1ha 80 demeurera dans l'immédiat en zone 2AU inconstructible.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU sera subordonnée à une procédure de modification appropriée du PLU ou à l'occupation complète des deux premières.

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

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