

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 24/05/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Genillé,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29/06/2018
APPROUVÉ LE : 24/05/2019

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	6
ORIENTATION 1. VISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ENVIRON 2000 HABITANTS 7	
1.1. AXER LA DENSIFICATION SUR LE BOURG DE GENILLE	7
1.2. PERMETTRE L'URBANISATION DES DENTS CREUSES ET ESPACES DENSIFIABLES	7
1.3. DEFINIR LES ZONES A URBANISER A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES	7
ORIENTATION 2. REDONNER UNE SEULE CENTRALITE AU CENTRE BOURG.....8	
2.1. AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DU CENTRE BOURG	8
2.2. CONSOLIDER LE SECTEUR DE LA VARENNE	8
2.3. STOPPER L'URBANISATION DES HAMEAUX	8
2.4. LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	8
ORIENTATION 3. SOUTENIR LA STRATEGIE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE9	
3.1. PREVOIR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES	9
3.2. ANTICIPER UN DEMENAGEMENT DE LA SCIERIE	9
3.3. PREVOIR DES CAPACITES D'ACCUEIL SUFFISANTES POUR DE NOUVELLES ACTIVITES	9
3.4. PROJETER LA CREATION D'EMPLOIS	9
3.5. ASSURER UN DEPLACEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES DE LA VARENNE	9
ORIENTATION 4. ASSURER LA PERENNITE ET L'ESSOR DE L'ACTIVITE AGRICOLE10	
4.1. EVITER LE RAPPROCHEMENT DE TIERS PAR RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES	10
4.2. CONFORTER LES POSSIBILITES DE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	10
4.3. PROTEGER LES ESPACES DE HAUTE VALEUR AGRONOMIQUE	10
ORIENTATION 5. POURSUIVRE LES EFFORTS FAITS EN MATIERE DE TRANSITION ENERGETIQUE 11	
5.1. PROJETER UN PROJET DE TYPE « ECOQUARTIER » SUR L'EMPRISE ACTUELLE DE LA SCIERIE	11
5.2. PERMETTRE LA CREATION DE RESEAUX DE CHALEUR DANS LES OPERATIONS DEDIEES AU LOGEMENT OU AUX ACTIVITES ECONOMIQUES.....	11
5.3. ASSURER LE MAINTIEN D'ESPACES PAYSAGERS TAMPONS DANS LE TISSU URBAIN.....	11
ORIENTATION 6. AMELIORER LA MOBILITE DES HABITANTS12	
6.1. RENFORCER L'ACCESSIBILITE SUR DES GRANDS AXES DE CIRCULATION.....	12
6.2. PREVOIR DES CAPACITES DE STATIONNEMENT SUFFISANTES POUR LES PROJETS	12
6.3. PREVOIR DES CONNEXIONS PIETONNES SECURISEES VERS LA VARENNE ET DANS LE CŒUR DE BOURG	12

ORIENTATION 7. PERENNISER LES ESPACES SENSIBLES13

- 7.1. PRENDRE EN COMPTE LES ZONES NATURELLES D'INTERET RECONNU.....13
- 7.2. CONFORTER LES ESPACES NATURELS.....13
- 7.3. ASSURER LES CONNEXIONS ECOLOGIQUES14
- 7.4. VALORISER LES CONES DE VUE REMARQUABLES14
- 7.5. PRESERVER LES PAYSAGES REMARQUABLES DE TOUTE URBANISATION.....15

ORIENTATION 8. PRENDRE EN COMPTE L'EAU16

- 8.1. LUTTER CONTRE L'EROSION ET LE RUISSELLEMENT.....16
- 8.2. PROTEGER LES CONSTRUCTIONS ET LES HABITANTS DES RISQUES D'INONDATIONS16
- 8.3. PRENDRE EN COMPTE LE RELIEF ET LES CONSEQUENCES DE RUISSELLEMENT DANS LES OPERATIONS D'URBANISATION
16
- 8.4. PERENNISER LES ESPACES BOISES REMARQUABLES16
- 8.5. PROTEGER LES ZONES HUMIDES.....16

ORIENTATION 9. ASSURER LA VALORISATION DE LA RURALITE ET DU PATRIMOINE18

- 9.1. FAVORISER LA CROISSANCE DU « TOURISME VERT »18
- 9.2. ASSURER L'EVOLUTION DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE18
- 9.3. PERENNISER LES BATISSES REMARQUABLES ET LEURS PARCS PAYSAGERS18
- 9.4. PRESERVER LE PATRIMOINE DE PAYS18
- 9.5. ENCADRER LES POSSIBILITES DE MUTATION DU CHATEAU DE LA FERME NEUVE.....18
- 9.6. CREER DES JARDINS PARTAGES SUR LES SECTEURS INONDABLES19

Préambule

Par délibération en date du **6 mars 2015**, la commune de **Genillé** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan d'Occupation des Sols** (POS) valant élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU).

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés :

- **Article L 101-1 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

- **Article L 101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. ».

- **Article L 151-5 du code de l'urbanisme**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Genillé est un village de 6312 hectares situé dans le **Département d'Indre et Loire**, au sein de la Région Centre-Val de Loire. Administrativement, Genillé dépend de l'arrondissement et du canton de Loches.

La **commune rurale** de Genillé a la particularité d'être située dans la **seconde couronne de l'aire urbaine de Loches**, qui constitue un des deux pôles d'appui du département avec Chinon.

Le village se situe à **11 km du centre de Loches et de Montrésor**, et à **49 km du centre de Tours**, le pôle de Tours Amboise étant le principal pôle d'emploi du département.

Le **territoire communal** est marqué par la présence de la **forêt domaniale de Loches** au Sud-Ouest, qui en recouvre une partie. Elle est complétée par d'**autres espaces boisés** dont le bois de Marolles, etc. On note également que la commune est **sillonnée par l'Indrois** et par ses nombreux affluents dont le principal est le **ruisseau de Marolles**.

Il existe aussi des **espaces agricoles** autour du village, principalement des **terres de grandes cultures**.

Le village de Genillé présente une **forme urbaine en noyau**. Il dispose d'une **centralité affirmée avec l'église, la mairie et ses commerces**.

Par la suite, le **tissu lâche** a gagné l'Est, la vallée humide au Sud et enfin le coteau haut situé au Nord. **Les ensembles pavillonnaires au Nord et au Sud du noyau villageois équilibrent le bourg ancien**. En revanche, le cordon linéaire de la D10 tend à rompre cet équilibre en imprimant une direction forte de l'urbanisation à l'Est.



ORIENTATION 1. VISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ENVIRON 2000 HABITANTS

1.1. AXER LA DENSIFICATION SUR LE BOURG DE GENILLE

Les élus souhaitent que le développement et la densification de la commune se situent sur le centre-bourg afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. La **densification** passe par un choix adapté de localisation des futures opérations majeures à vocation d'habitat dans le cœur de bourg. C'est le lieu de vie principal du village où l'on retrouve notamment l'école et les équipements de loisirs.

1.2. PERMETTRE L'URBANISATION DES DENTS CREUSES ET ESPACES DENSIFIABLES

L'**ambition des élus** est de proposer assez **de logements d'ici 2030** de manière à **accroître la population** de **23,1%** pour à terme, **atteindre** environ **2000 habitants**. Pour arriver à ce résultat, le besoin identifié pour la commune est de **160 logements à construire d'ici à 2030**.

Le potentiel de logements identifiés est réparti dans :

- La Partie Actuellement Urbanisée du centre bourg avec 14 logements dans la Partie Actuellement Urbanisée du centre bourg de la commune. A noter qu'un principe de rétention foncière était appliqué à hauteur de 50% pour les terrains à densifier (aucune rétention foncière n'a toutefois été appliquée pour les terrains mobilisables « vides », dites « dents creuses ») ;
- 5 opérations d'ensemble sont retenues à proximité immédiate du centre bourg avec 156 logements minimum.

Les changements de destination, avec un potentiel de 22 logements, qui sont considérés comme négligeables au vu des retours des propriétaires à la commune.

L'analyse permet de mettre en avant 170 logements projetés (pour 160 dans le projet démographique). Cette différence est considérée comme négligeable, car 3 des opérations d'ensemble de la commune sont des sites de renouvellement urbain (non consommatrices d'espaces). Malgré la difficulté de réalisation de ces dernières, les élus n'ont pas appliqué de rétention foncière afin d'affirmer leur volonté de reprise de ces espaces, avant de justifier de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

1.3. DEFINIR LES ZONES A URBANISER A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

Les élus souhaitent **renforcer la centralité du bourg**. Pour cela, les localisations des futures opérations groupées à vocation d'habitat seront au cœur du bourg et de ses équipements et services. Par ailleurs, la municipalité a privilégié les **opérations de renouvellement urbain** : la scierie, les anciens poulaillers et la zone artisanale.

Le potentiel de logements identifiés est donc fixé à **156 logements** dans les 5 opérations projetées. Enfin, l'ambition des élus est aussi de **favoriser le développement du locatif** sur la commune.

ORIENTATION 2. REDONNER UNE SEULE CENTRALITE AU CENTRE BOURG

2.1. AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DU CENTRE BOURG

La municipalité souhaite **renforcer son centre bourg** et notamment **pérenniser son école**. Le centre bourg dispose en effet de nombreux équipements : une médiathèque, la mairie, une salle pour tous, un centre de secours, une salle omnisport, une école et une garderie.

Il compte également quelques commerces (un tabac presse, des restaurants-brasseries, une boulangerie pâtisserie, etc.) et des services (La Poste, un distributeur automatique, etc.)

Les élus ont pour projet de **renforcer les connexions piétonnes existantes** entre le nord du bourg et la centralité et entre le quartier de la Varenne et cette dernière. Ils souhaitent également **mettre en place un cheminement doux Est-Ouest**, permettant de relier l'école à la médiathèque.

Par ailleurs, l'offre commerciale existante dans le centre bourg est complétée par celle du secteur de la Varenne.

2.2. CONSOLIDER LE SECTEUR DE LA VARENNE

Sur les dernières années, le **secteur de la Varenne** s'est développé pour devenir un **quartier majeur** de la commune. Les élus souhaitent donc consolider ce quartier, avec de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'équipement pour améliorer le cadre de vie, et surtout **le connecter au bourg ancien et ses services**.

2.3. STOPPER L'URBANISATION DES HAMEAUX

Afin de stopper l'urbanisation des hameaux, les élus ont décidé de **mettre en place l'outil du changement de destination**. Ce dernier permet la création d'une **offre de logements caractéristique des territoires ruraux**. Il permet également la **valorisation du patrimoine bâti** situé à l'extérieur du centre-bourg et **ayant une qualité architecturale certaine**.

Environ 22 nouveaux logements potentiels sont recensés au sein du bâti isolé dans les écarts. Au vu du retour des propriétaires (non vendeurs, ou n'ayant pas le souhait de transformer le bâti), ce potentiel n'est pas comptabilisé dans le projet.

2.4. LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Afin de limiter l'artificialisation des sols, les élus souhaitent un **développement harmonieux de la commune** avec une **utilisation économe des espaces**, grâce à la protection et la mise en valeur des zones agricoles et naturelles. Pour cela, le projet du territoire a tenu compte cette ambition avec la consommation de 3,2 hectares dans le bourg d'espace naturel, agricole ou forestier en comparaison des 12,4 ha urbanisés dans le centre-bourg depuis 2001.

Ainsi, le projet de territoire prévoit une consommation d'environ 3,2 ha pour l'habitat et 8,8 pour l'économie. En comparaison de la période 2001-2018, la consommation foncière pour l'habitat est divisée par 3. Ce résultat est notamment lié à la concentration des nouveaux logements dans le bourg, avec des densités exemplaires et la reprise d'espaces déjà artificialisés.

ORIENTATION 3. SOUTENIR LA STRATEGIE ECONOMIQUE INTERCOMMUNALE

3.1. PREVOIR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES

Afin de **répondre à des demandes d'entreprises désireuses de trouver des locaux sur le territoire**, le développement de la zone d'activités de Genillé apparaît comme indispensable. Les élus désirent permettre un **développement de la zone**.

3.2. ANTICIPER UN DÉMÉNAGEMENT DE LA SCIERIE

La commune de Genillé accueille actuellement une **scierie dont l'emprise est de 1,5 hectare**. Sa **localisation** à proximité du centre-bourg et du secteur de la Varenne est **stratégique**. Cette dernière souhaite s'agrandir et doit donc déménager. Les élus souhaitent donc **permettre ce déménagement** et **projeter une opération de renouvellement urbain sur cette emprise** afin **d'éviter un délaisé urbain**.

3.3. PREVOIR DES CAPACITÉS D'ACCUEIL SUFFISANTES POUR DE NOUVELLES ACTIVITÉS

Les élus souhaitent que **l'extension de la zone d'activités de la Vénérie permette le déplacement des activités artisanales situées à l'Ouest de la Varenne**. Ils souhaitent aussi **mettre en place de l'immobilier d'entreprise** afin de répondre à des demandes d'entreprises désireuses de trouver des locaux sur le territoire intercommunal. **Le but est d'attirer notamment de nouveaux artisans**.

Sur l'extension de la ZA, 4 à 5 hectares sont réservés au déplacement de la scierie et le reste permettra d'accueillir de nouvelles activités ou les activités de la zone artisanale.

3.4. PROJETER LA CRÉATION D'EMPLOIS

Les élus souhaitent que le **déplacement de la scierie, la mise à disposition de terrains et de locaux à vocation économique** permettent de **renforcer le tissu économique local et ainsi favoriser la création de nouveaux emplois**.

3.5. ASSURER UN DÉPLACEMENT DES ACTIVITÉS EXISTANTES DE LA VARENNE

Les élus souhaitent que **l'extension de la zone d'activités de la Vénérie permette le déplacement des activités artisanales situées à l'Ouest de la Varenne**.

Suite à ce déménagement, **opération groupée à vocation d'habitat** est prévu avec la réalisation de 20 logements. Le logement existant sur le secteur sera préservé dans le cadre d'une opération de réhabilitation si nécessaire.

ORIENTATION 4. ASSURER LA PERENNITE ET L'ESSOR DE L'ACTIVITE AGRICOLE

4.1. EVITER LE RAPPROCHEMENT DE TIERS PAR RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'**activité agricole** constitue une activité essentielle pour l'**économie et l'entretien des espaces ruraux**. A Genillé, **les exploitations agricoles sont bien protégées** puisque les bâtiments sont situés en dehors du centre bourg, dans les écarts. Elles ne sont pas contraintes, notamment par des habitations de tiers, en cas de développement, ce qui est un véritable atout.

Les élus souhaitent **éviter l'implantation de tiers à proximité immédiate des exploitations agricoles en activité**. Cela a notamment été pris en compte dans le choix des changements de destination autorisés.

4.2. CONFORTER LES POSSIBILITÉS DE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les élus souhaitent permettre une **diversification de l'activité agricole** pour éviter les ruines et « verrues » sur son territoire qui auraient un impact négatif sur le paysage préservé, mais aussi pérenniser les activités agricoles. Les mutations de l'activité agricole sont donc prises en compte dans le projet de territoire. Ainsi, celui-ci permet la construction ou l'aménagement de **gîtes**, de **chambres d'hôtes** et de **camping à la ferme**. L'aménagement **d'unités de vente directe** est également possible.

4.3. PROTÉGER LES ESPACES DE HAUTE VALEUR AGRONOMIQUE

Les élus souhaitent en **stoppant l'urbanisation des hameaux** et en **limitant l'artificialisation des sols préserver les espaces à haute valeur agronomique** présents sur le territoire de Genillé. Cela permettra d'**assurer la pérennité des activités agricoles existantes**.

ORIENTATION 5. POURSUIVRE LES EFFORTS FAITS EN MATIERE DE TRANSITION ENERGETIQUE

5.1. PROJETER UN PROJET DE TYPE « ECOQUARTIER » SUR L'EMPRISE ACTUELLE DE LA SCIERIE

Les élus souhaitent **reconvertir le site actuel de la scierie en EcoQuartier**. Un Ecoquartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire. Il promeut notamment une gestion responsable des ressources et un cadre de vie sain.

5.2. PERMETTRE LA CRÉATION DE RÉSEAUX DE CHALEUR DANS LES OPÉRATIONS DÉDIÉES AU LOGEMENT OU AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. Une collectivité peut **mettre en place un réseau de chaleur** sur son territoire afin de **chauffer des bâtiments publics et privés à partir d'une chaufferie collective, mobilisant des gisements d'énergie renouvelable** (bois-énergie, géothermie, chaleur de récupération...). Les élus souhaitent permettre ces derniers dans les opérations dédiées à l'habitat ou aux activités économiques.

5.3. ASSURER LE MAINTIEN D'ESPACES PAYSAGERS TAMPONS DANS LE TISSU URBAIN

Que ce soit dans le centre bourg, au niveau des opérations groupées à vocation d'habitat ou au niveau de l'extension de la zone d'activité de la Vénierie, la municipalité souhaite **maintenir des espaces végétalisés** permettant de faire la **transition entre les espaces naturels ou agricoles et les espaces urbanisés**. Cette ambition participe également à l'**amélioration du cadre de vie des habitants**.

ORIENTATION 6. AMELIORER LA MOBILITE DES HABITANTS

6.1. RENFORCER L'ACCESSIBILITE SUR DES GRANDS AXES DE CIRCULATION

Les élus ont privilégié au cours de leur réflexion les **sites desservis ou à proximité immédiate de grands axes de circulation** suffisamment larges pour **accueillir le surplus de trafic engendré par les nouvelles opérations d'habitat**.

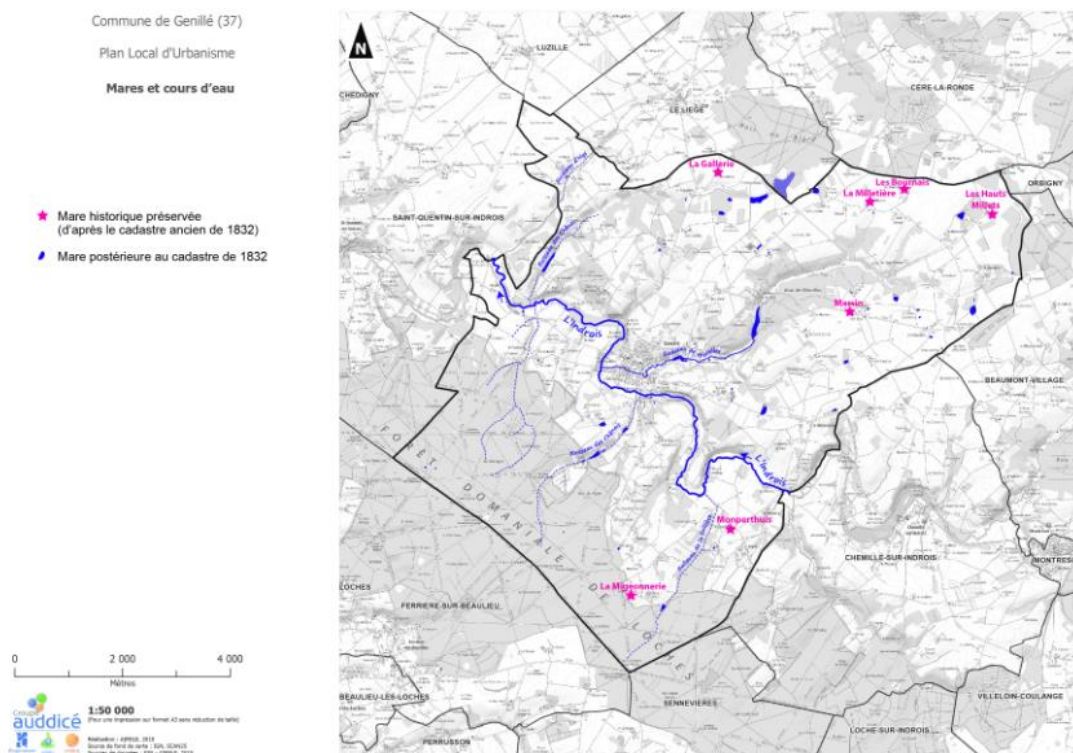
6.2. PREVOIR DES CAPACITES DE STATIONNEMENT SUFFISANTES POUR LES PROJETS

Afin d'**anticiper un engorgement du stationnement sur la voie publique**, les élus souhaitent prévoir du stationnement au cœur des différents projets. Ainsi, les **besoins en termes de stationnement seront évalués au préalable** afin d'être suffisants.

6.3. PREVOIR DES CONNEXIONS PIETONNES SECURISEES VERS LA VARENNE ET DANS LE CŒUR DE BOURG

Les élus **prévoient de renforcer les connexions piétonnes entre la Varenne et le centre bourg**. Il existe actuellement une seule connexion qui relie d'un bout à l'autre ces deux pôles, située à l'Est de la place de l'Eglise.

Les élus souhaitent également **renforcer la liaison Nord-Sud entre le Nord du bourg et la centralité**. Ils projettent aussi de créer **une liaison douce Est-Ouest entre la médiathèque et l'école** en passant par l'espace de jardins situé au Nord-Est de l'Eglise.



Localisation du patrimoine naturel communal

7.3. ASSURER LES CONNEXIONS ÉCOLOGIQUES

Les élus de Genillé souhaitent **intégrer les corridors écologiques identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et déclinés à travers la Trame Verte et Bleue locale.**

Pour répondre à cet objectif, **les secteurs avec des enjeux naturels dominants** seront en zone « **N** » (naturelle) du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de les **préserver de toutes nouvelles constructions**. Les corridors repérés seront quant à eux identifiés au cas par cas dans le règlement graphique par des trames spécifiques.

7.4. VALORISER LES CÔNES DE VUE REMARQUABLES

Sur la commune de Genillé, il existe six vues importantes (depuis le Pressoir, sur Rigny, sur le pavillon d'octroi, depuis la Girardière, du val de l'Indrois et sur le Grand Courchamp). Ces panoramas participent à la qualité du cadre de vie. Les élus souhaitent **préserver les paysages en maintenant ces vues particulières.**



Exemple d'un point de vue remarquable sur le village de Genillé depuis le Pressoir

7.5. PRÉSERVER LES PAYSAGES REMARQUABLES DE TOUTE URBANISATION

Sur la commune de Genillé, les élus souhaitent **préserver les paysages remarquables en excluant l'urbanisation sur ces espaces à forts enjeux paysagers** comme dans le nord du bourg sur les espaces agricoles. Par exemple, seuls les changements de destination sont autorisés dans les écarts. L'urbanisation future se concentre donc au niveau du bourg de Genillé.

L'ensemble des paysages communaux est ainsi **protégé de toute urbanisation qui pourrait les détériorer.**

ORIENTATION 8. PRENDRE EN COMPTE L'EAU

8.1. LUTTER CONTRE L'ÉROSION ET LE RUISSELLEMENT

Les élus encouragent la **lutte contre l'érosion des sols** là où la sensibilité à ce phénomène est importante. Pour cela, ils souhaitent préserver les haies stratégiques, les espaces boisés, les fossés drainants, les talus, ... dans les secteurs soumis à un dénivelé important entraînant des risques lors de fortes pluies.

8.2. PROTÉGER LES CONSTRUCTIONS ET LES HABITANTS DES RISQUES D'INONDATIONS

En l'absence d'un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) ou d'un atlas des zones inondables, les élus souhaitent **protéger les constructions et les habitants des risques inondations**, notamment dans le centre bourg avec le passage du ruisseau de Marolles et de l'Indrois. Les élus ont donc pris en compte ce risque lors du choix des terrains urbanisables, dont ils ont connaissances par les cartes des aléas.

8.3. PRENDRE EN COMPTE LE RELIEF ET LES CONSÉQUENCES DE RUISSELLEMENT DANS LES OPÉRATIONS D'URBANISATION

Avec un territoire au **relief marqué**, les élus désirent prendre en compte ce dernier et les **risques de ruissellement** dans le **choix des futures zones de projet** pour **préserver les biens et les personnes**.

8.4. PÉRENNISER LES ESPACES BOISÉS REMARQUABLES

Les élus souhaitent **préserver les espaces boisés** de leur commune. Les principaux boisements ont déjà été répertoriés dans le précédent document d'urbanisme, où ils étaient classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Les boisements participent à la gestion des eaux pluviales et au maintien d'une certaine biodiversité.

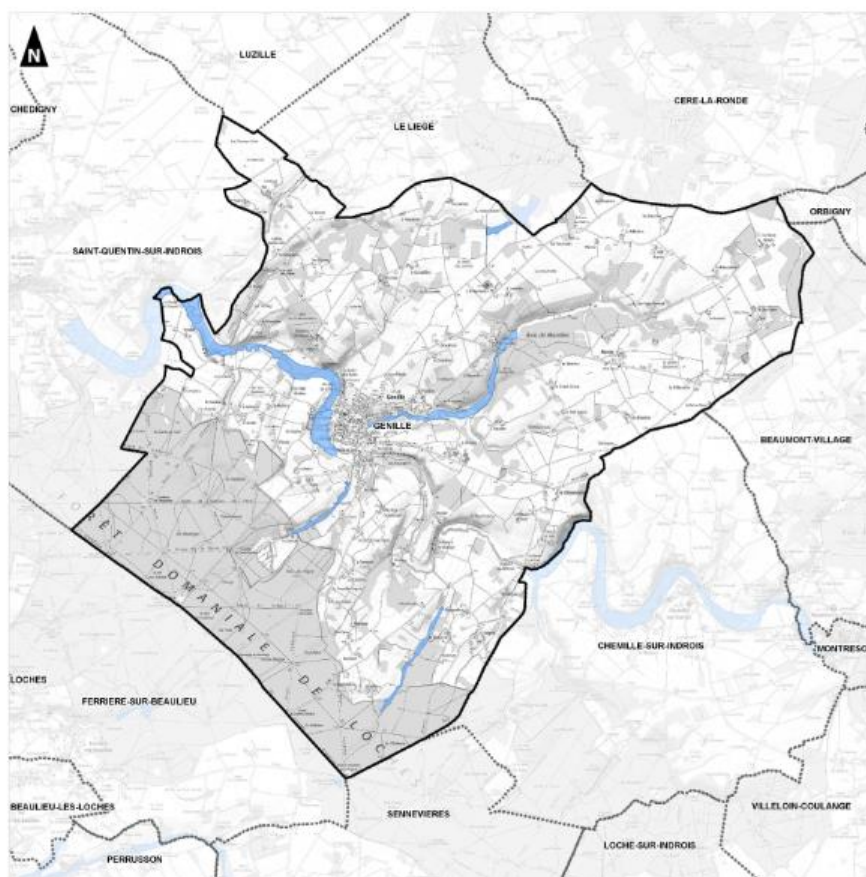
8.5. PROTÉGER LES ZONES HUMIDES

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) s'applique à travers des documents, décisions et programmes définis dans la réglementation. Il s'impose par un lien de compatibilité ce qui signifie que les documents qui doivent lui être compatibles (dont les PLU) ne doivent pas comporter des dispositions qui vont à l'encontre de ses objectifs.

Les **zones humides (ZH)** ont été identifiées par le SDAGE Loire-Bretagne à **Genillé** au niveau de « les **Etangs de la Petite Abbée** », « la **Vallée du ruisseau de Frillière de la Frillière à Montperthuis** », « la **Vallée du ruisseau des Chénais** », « la **Vallée de l'Indrois de Genillé à la Queue des Chevaux** », « la **Vallée du ruisseau de Marolles** » et « La **Vallée de l'Indrois de Montrésor à la Bergerie** ».

Selon la **Loi sur l'eau** de 1992, elles correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Les élus souhaitent protéger les Zones Humides recensés par le SDAGE car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses. Elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.



Localisation des zones à dominante humide (en bleu) du SDAGE Loire Bretagne

ORIENTATION 9. ASSURER LA VALORISATION DE LA RURALITE ET DU PATRIMOINE

9.1.FAVORISER LA CROISSANCE DU « TOURISME VERT »

Les élus souhaitent **favoriser la croissance du « tourisme vert » en s'appuyant sur l'existant**, avec des éléments de patrimoine bâti remarquables (comme le château de Genillé ou encore le Moulin de la Roche), de patrimoine naturel (réseau hydraulique et forêt domaniale de Loches), mais aussi sur des circuits pédestres, de nombreux chemins et venelles sur la commune. Par ailleurs, les élus désirent **créer de nouveaux cheminements** pour améliorer le cadre de vie communal, et démontrer leur volonté politique d'une **commune plus durable**.

9.2.ASSURER L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Les élus souhaitent **assurer l'évolution du patrimoine bâti remarquable**. En effet, la commune de Genillé est caractérisée par la **présence de trois patrimoines bâtis protégés** au titre des monuments historiques (ancienne abbaye de la Bourdillière, l'Eglise Sainte-Eulalie et le château de Genillé), mais aussi de **nombreux autres éléments de patrimoine remarquables** (comme le moulin à eau ou encore l'ancien four à chaux). L'ensemble de son patrimoine bâti ajouté à au patrimoine naturel présent sur la commune permet d'offrir **un cadre de vie agréable** à ses habitants.

Ainsi, afin d'assurer la pérennité de ces éléments de patrimoine identifiés, il convient de ne pas figer toute possibilité d'évolution. Au contraire, les élus souhaitent autoriser les projets qui iront dans le sens d'une valorisation de ces éléments.

9.3.PÉRENNISER LES BÂTISSSES REMARQUABLES ET LEURS PARCS PAYSAGERS

Les élus souhaitent **pérenniser les bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers** qui sont des éléments du cadre de vie, mais aussi des éléments à protéger dans le cadre du développement du tourisme vert.

9.4.PRÉSERVER LE PATRIMOINE DE PAYS

Les élus désirent **valoriser le petit patrimoine de la commune** en protégeant les mares, une source, des puits et une parcelle plantée en vigne dans le bourg (témoin d'un ancien passé) afin de préserver le cadre de vie qu'offre la commune.

9.5.ENCADRER LES POSSIBILITÉS DE MUTATION DU CHATEAU DE LA FERME NEUVE

Élément historique du patrimoine communal, les élus souhaitent **préserver** le patrimoine bâti du château de la Ferme Neuve et son caractère historique **tout en permettant son évolution** pour que ce patrimoine soit valorisé.

9.6. CREER DES JARDINS PARTAGES SUR LES SECTEURS INONDABLES

Les élus souhaitent réaliser des jardins partagés afin de **créer un lieu de vie central** de la commune. En effet, ces jardins ont pour objectif de devenir un **lieu d'échange et de rencontre** aux croisements du tissu ancien dense, de l'EcoQuartier par sa connexion piétonne, du secteur de la Varenne qui sera revitalisé et de la présence du ruisseau du Marolles et de l'Indrois et de leurs végétations. Par ailleurs, ces jardins contribueront à **améliorer le cadre de vie communal**.

Commune de Genillé Plan local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation 1 : viser une croissance démographique d'environ 2000 habitants

- Aver la densification sur le bourg de Genillé
- Permettre l'urbanisation des dents creuses et espaces densifiables
- Définir les zones à urbaniser à proximité des équipements et des services

Orientation 2 : redonner une seule centralité au centre bourg

- Affirmer le rôle central du centre bourg
- Consolider le secteur de la Varenne
- Stopper l'urbanisation des hameaux
- Limitier l'artificialisation des sols

Orientation 3 : soutenir la stratégie économique intercommunale

- Prévoir l'extension de la zone d'activités
- Anticiper un démenagement de la scierie
- Prévoir des capacités d'accueil suffisantes pour de nouvelles activités
- Projeter la création d'emplois
- Assurer un déplacement des activités existantes de la Varenne

Orientation 4 : assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole

- Eviter le rapprochement de tiers par rapport aux exploitations agricoles
- Conforter les possibilités de diversification de l'activité agricole
- Protéger les espaces de haute valeur agronomique

Orientation 5 : poursuivre les efforts faits en matière de transition énergétique

- Projeter un projet de type « écoquartier » sur l'emprise actuelle de la scierie
- Permettre la création de réseaux de chaleur dans les opérations dédiées au logement ou aux activités économiques
- Assurer le maintien d'espaces paysagers tampons dans le tissu urbain

Orientation 6 : améliorer la mobilité des habitants

- Renforcer l'accessibilité sur des grands axes de circulation
- Prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour les projets
- Prévoir des connexions piétonnes sécurisées vers la varenne et dans le cœur de bourg

Orientation 7 : pérenniser les espaces sensibles

- Prendre en compte les Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
- Conforter les espaces naturels
- Assurer les connexions écologiques
- Valoriser les cônes de vue remarquables
- Préserver les paysages remarquables de toute urbanisation

Orientation 8 : prendre en compte l'eau

- Lutter contre l'érosion et le ruissellement
- Protéger les constructions et les habitants des risques d'inondations
- Prendre en compte le relief et les conséquences de ruissellement dans les opérations d'urbanisation
- Pérenniser les espaces boisés remarquables
- Protéger les zones humides

Orientation 9 : assurer la valorisation de la ruralité et du patrimoine

- Favoriser la croissance du « tourisme vert »
- Assurer l'évolution du patrimoine bâti remarquable
- Pérenniser les batisses remarquables et leurs parcs paysagers
- Préserver le patrimoine de pays
- Encadrer les possibilités de mutation du château de la Ferme Neuve
- Créer des jardins partagés sur les secteurs inondables

Synthèse

