

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'arrêt de projet



Bilan de la concertation

Vu pour être annexé à la délibération du 29-06-2018
arrétant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Genillé,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29-06-2018

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

Moyens à disposition du public pour la concertation :

Mise à disposition en mairie, aux heures d'ouverture habituelles, d'un registre à feuilles non mobiles permettant au public de consigner ses observations

Possibilité d'adresser des observations par courrier à M. le Maire

Création d'une adresse mail spécifique au PLU : plugenille@gmail.com

Création d'un site internet dédié au PLU

Création d'un forum sur le site internet du PLU permettant de répondre à des questions d'ordre générale (non sur la propriété privée)

CERTIFICAT

Je soussigné M. HERBERT, Maire de Genillé (Indre-Et-Loire) certifie que les 10 courriers, 5 courriels, 7 dans le cahier de concertation, 4 sur le forum du PLU suivants m'ont été transmis :

- Reçu le 31/05/2018 par courriel de Mr BERTHON Jean-Yves
- Reçu le 06/04/2018 par courriel de Mr VERDIER Christian
- Reçu (sans date de préciser) dans le cahier de concertation de Mr. PIGEON Christophe
- Reçu le 16/10/2017 par courriel de Mr FREYERMUTH Marc pour Mr et Mme BERTHON
- Reçu le 21/07/2017 par courrier de Mr. VERDIER Christian
- Reçu le 07/06/2017 par courrier de Mr. VERDIER Christian
- Reçu le 29/05/2017 par courrier de Mr. VERDIER Christian
- Reçu le 26/04/2017 par Forum du PLU transféré par mail à la commune de Mr COULON Marc
- Reçu le 18/04/2017 par courrier de Mr et Mme BEGUIN (Indivision FONTENEAU-BEGUIN).
- Reçu le 08/04/2017 par courrier de Mr. VERDIER Christian
- Reçu le 24/03/2017 par courrier de Mr COUTURIE Bruno
- Reçu le 21/03/2017 par courrier de Mr. FLAMAN Olivier & Mr. FLAMAN Pierre (Gérants), SNC ENTREPRISE FLAMAN
- Reçu le 07/02/2017 dans le cahier de concertation de Mr. LABAT
- Reçu le 31/01/2017 par courriel de Mr. CAVENAILE Guillaume (au nom de Mme TIFFREAU)
- Reçu le 13/01/2017 par courrier de Mr. HIEGEL Richard

- Reçu le 14/12/2016 par courrier de Mr PAYS Bernard
- Reçu le 19/11/2016 dans le cahier de concertation de Mr. SLIWA Gaston
- Reçu le 21/09/2016 par Forum du PLU de Mr GLIKSON Charles
- Reçu le 03/08/2016 par courrier de Mr. TAVARES Claude et Nicole
- Reçu le 17/06/2016 par Forum du PLU de Mr AUBEL Patrick
- Reçu le 17/06/2016 par Forum du PLU de Mr AUBEL Patrick
- Reçu le 16/04/2016 dans le cahier de concertation de Mme DEPRIL Caroline
- Reçu le 11/04/2016 dans le cahier de concertation de Mr. BONNOT
- Reçu le 30/11/2015 par courriel de gmoreau@web.de de Mme NEMITZ Geneviève
- Reçu le 27/11/2015 dans le cahier de concertation de Mr. et Mme PROVOST
- Reçu le 22/10/2015 dans le cahier de concertation de Mr. CANCY Maxime

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Genillé, le 29 juin 2018

Le Maire,
Jacques HERBERT



SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

NUMERO DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	MOYEN DE LA DEMANDE	DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE	PERSONNE FAISANT LA DEMANDE	NATURE DE LA DEMANDE	EXTRAIT DE PLAN
1	Mr. CAVENAILE Guillaume (au nom de Mme TIFFREAU)	Courriel	31/01/2017	Mme TIFFREAU	Copropriétaire des parcelles 310 et 307 souhaitant agrandir leur petite maison, Mme TIFFREAU désire connaître les lignes majeures du POS quant à l'implantation et à l'emprise des extensions	

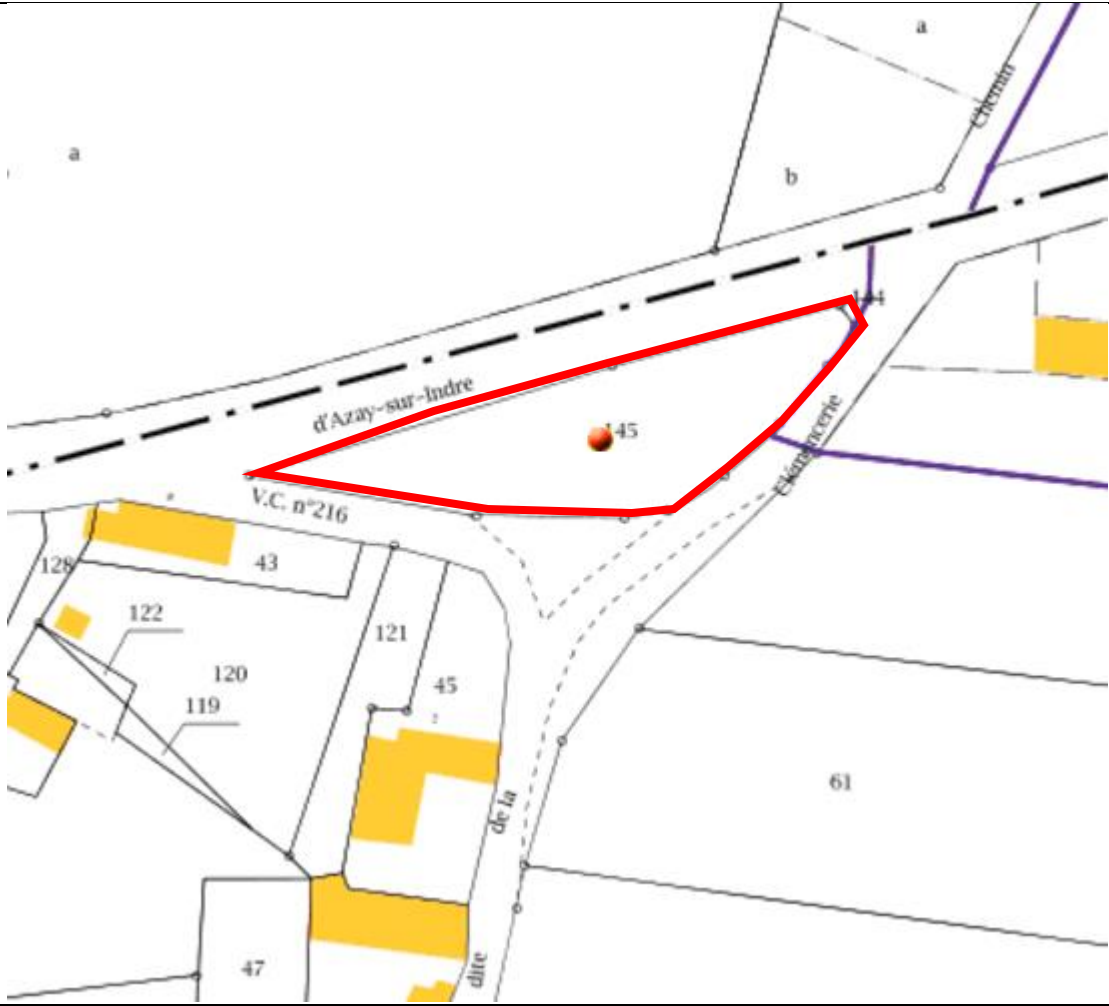
Réponse :

Depuis le 1^{er} avril 2017, le POS de Genillé est caduc. Les autorisations d'urbanisme sont donc instruites sous le Règlement National d'Urbanisme, qui s'appuie sur le Code de l'Urbanisme. Dans le projet de PLU, les parcelles concernées sont classées en zone naturelle, ce qui permet les extensions et les annexes de façon limitée pour les habitations déjà existantes. Le logement principal pourra donc être agrandi.

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

2	Mr. VERDIER Christian	Courriel	06/04/2018	Mr. VERDIER Christian		
3	Mr. VERDIER Christian	Courrier	08/04/2017	Mr. VERDIER Christian		
4	Mr. VERDIER Christian	Courrier	29/05/2017	Mr. VERDIER Christian		
5	Mr. VERDIER Christian	Courrier	07/06/2017	Mr. VERDIER Christian		
6	Mr. VERDIER Christian	Courrier	21/07/2017	Mr. VERDIER Christian		

Projet de construction d’une maison d’habitation sur la parcelle ZI145 située lieu-dit la Clémencerie



Réponse :

- Réponse négative de la mairie en date du 03 avril 2017 :
- Sécurité incendie insuffisante ;
 - Application du RNU qui interdit les constructions à usage d’habitation en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ;
 - Projet portant atteinte à la sécurité publique au regard de la défense incendie insuffisante ;
 - Projet qui favorise une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation naturelle et agricole des espaces environnants.

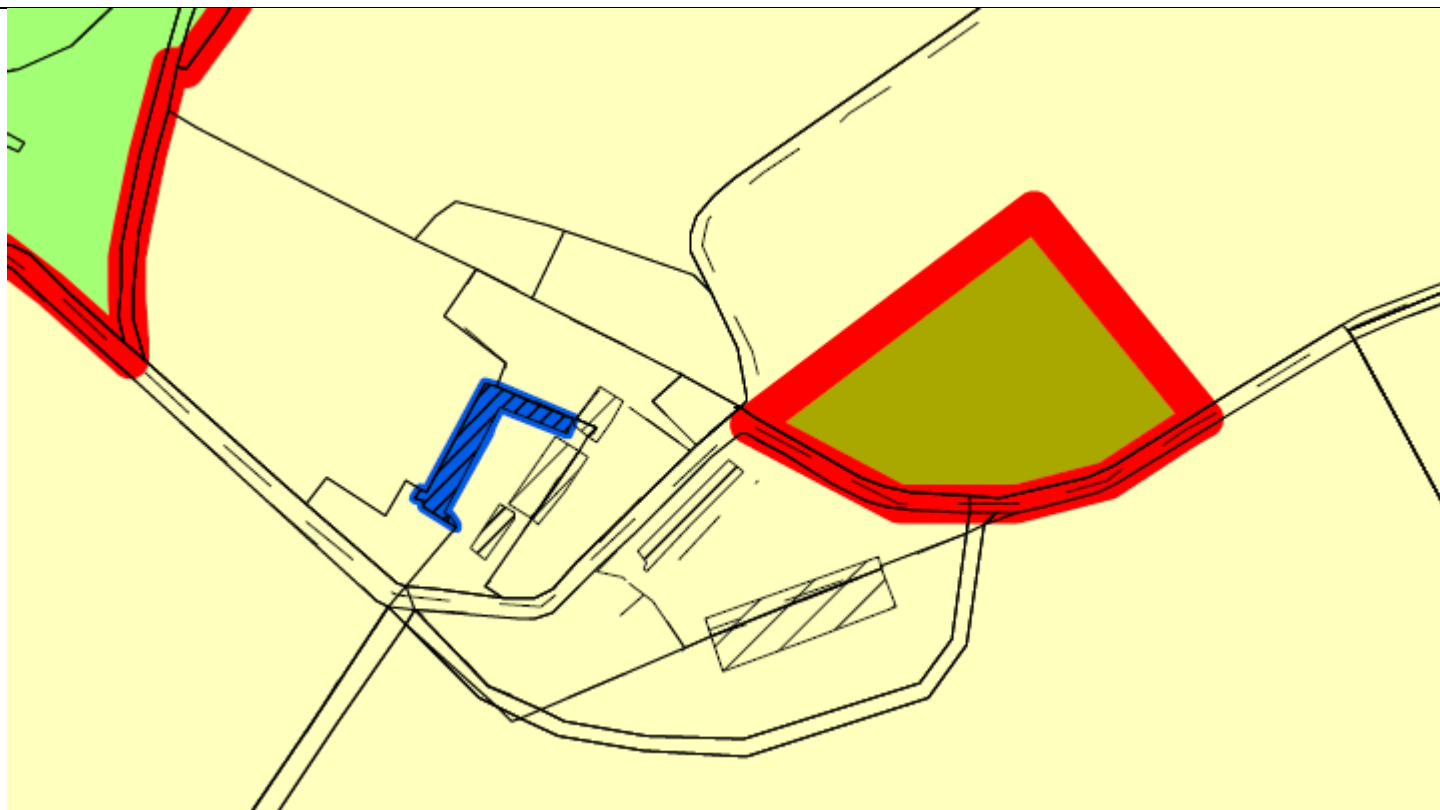
Dans le projet de PLU, la parcelle est classée en zone agricole, car elle se situe en dehors du bourg et son classement en zone urbaine constituerait un étalement urbain et une consommation foncière des espaces naturelles, agricoles et forestières, ce qui va à l’encontre des enjeux nationaux. Il n’est donc pas autorisé de nouvelle construction à vocation d’habitat sur la parcelle.

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

7	Mr. TAVARES Claude et Nicole	Courrier	03/08/2016	Mr. TAVARES Claude et Nicole	Souhaite savoir si la parcelle BL141 est toujours soumise à l'emplacement réservé permettant de réaliser l'opération « chemin public et son accès, débouché sur la Varenne »	
---	---------------------------------	----------	------------	------------------------------------	---	---

Réponse :

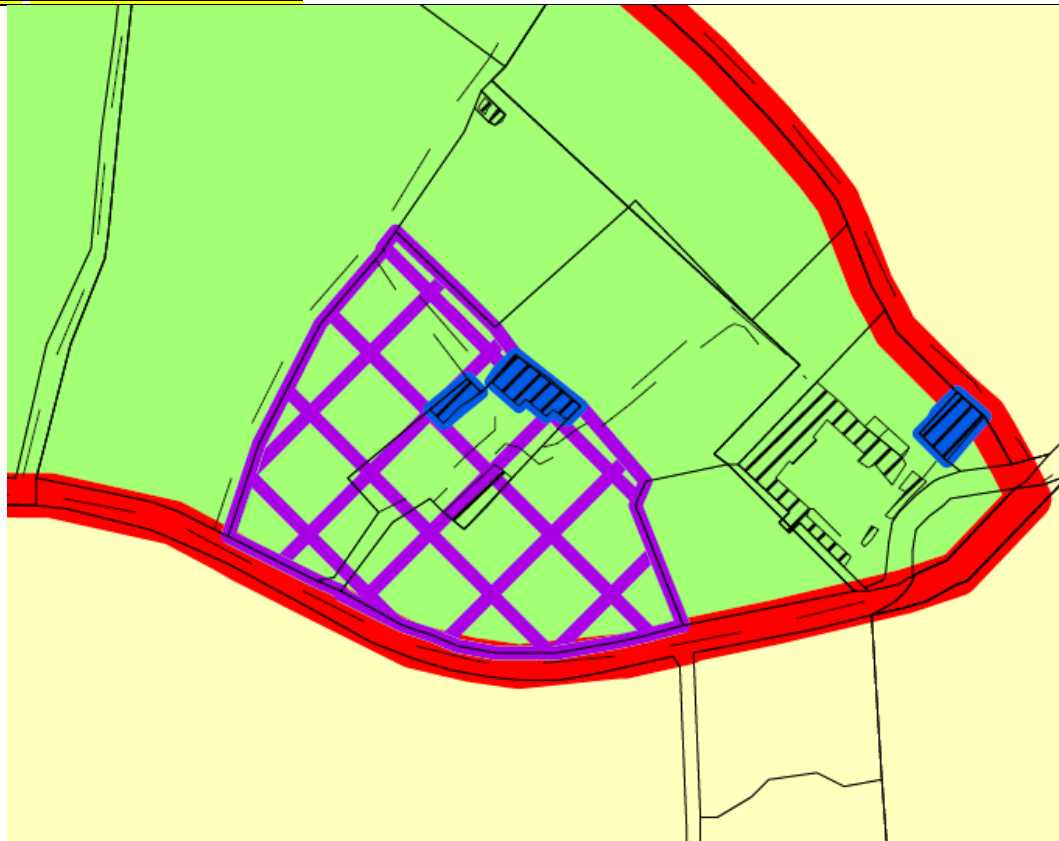
La parcelle est toujours concernée par un emplacement réservé ayant pour objet la création d'une connexion piétonne et des aménagements de voirie, afin de favoriser l'accès et les cheminements piétons dans le bourg et à proximité des jardins familiaux que les élus projettent le long de l'Indrois.

8	Mr. FLAMAN Olivier & Mr. FLAMAN Pierre (Gérants) SNC ENTREPRISE FLAMAN	Courrier	21/03/2017	Mr. FLAMAN Olivier & Mr. FLAMAN Pierre (Gérants) SNC ENTREPRISE FLAMAN	Volonté de construire un hangar destiné au stockage de bois énergie sur le site de Bourdain par la création d'un STECAL bois énergie complémentaire à une activité agricole (Ne souhaite pas pour des raisons économiques et financières se déplacer vers une zone artisanale)	
---	---	----------	------------	---	--	--

Réponse :

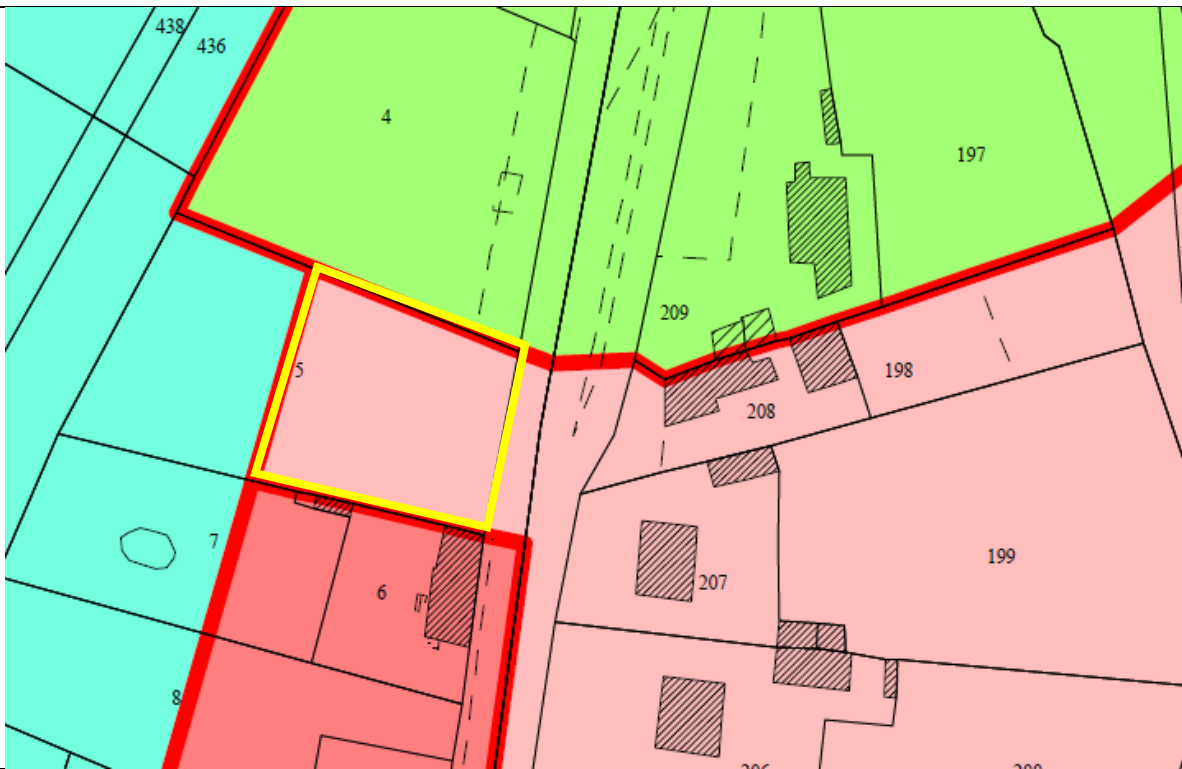
Les élus ont accepté cette demande qui rentre dans l'objectif du projet de territoire de permettre la diversification de l'activité agricole en place, ce qui est le cas ici. Afin de pouvoir permettre un développement respectueux des activités alentours, un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) a été apposé avec un règlement particulier permettant la création de bâtiment à vocation forestière.

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

9	Mr. HIEGEL Richard	Courrier	13/01/2017	Mr. HIEGEL Richard	Demande de changement de destination de deux bâtiments (le Chai et la Longère) sur la commune de Genillé pour en faire des logements à l'étage et une salle de restauration et un lieu de vue au rez-de-chaussée d'un centre de perfectionnement en arts martiaux et disciplines culturelles, pouvant accueillir 35/40 personnes	
---	--------------------	----------	------------	--------------------	---	---

Réponse :

Les deux bâtiments ont été repérés pour le changement de destination par une trame bleue sur le zonage, en raison de leur potentiel touristique et de leur valeur patrimonial. Les élus ont répondu favorablement à cette demande, qui respectent le projet de territoire pour le développement du tourisme vert.

10	Mr. CANCY Maxime	Cahier de concertation	22/10/2015	Mr. CANCY Maxime	Souhaite que la parcelle BL5 soit classée constructible (terrain viabilisé : eau, électricité, assainissement, électricité)	
----	------------------	------------------------	------------	------------------	--	---

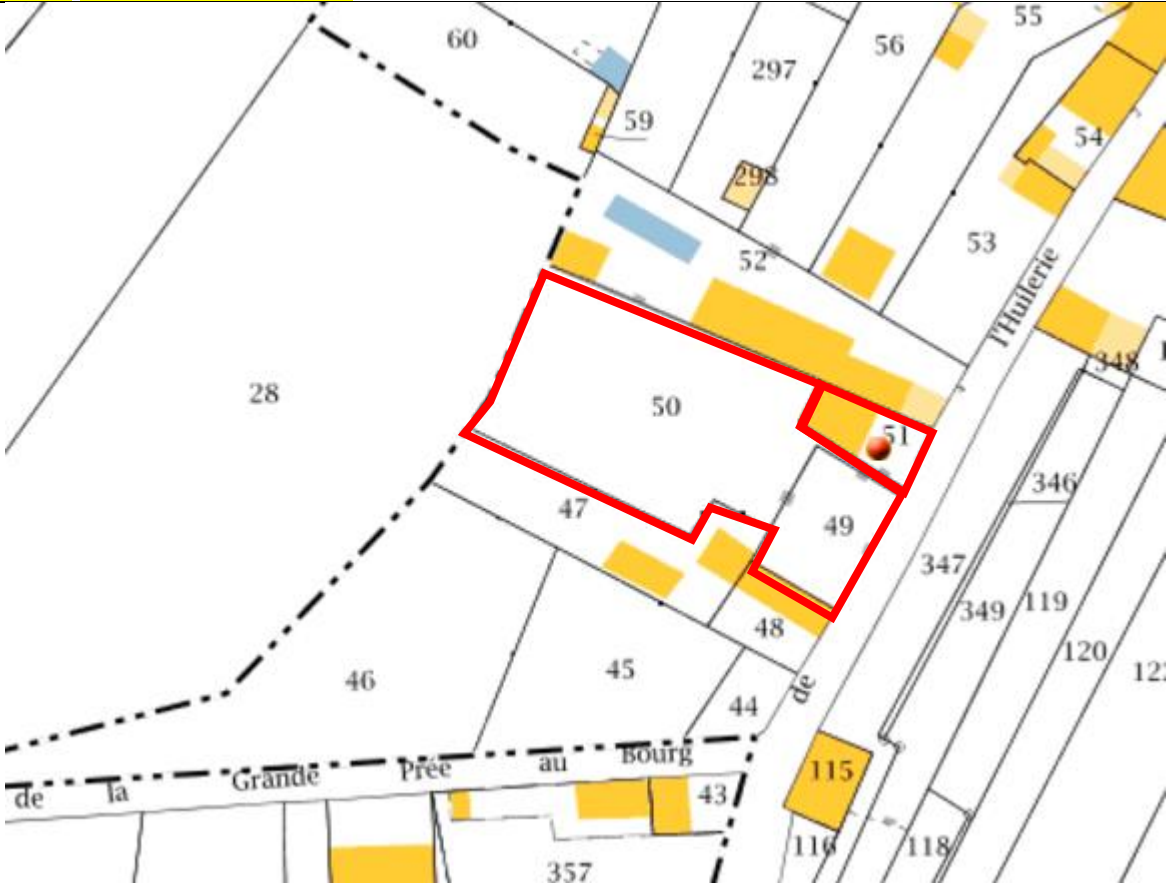
Réponse :

La parcelle 5 a été classée en zone UB, qui permet la construction d'habitation et qui permet aussi la sédentarisation des gens du voyage, et rentre dans la politique du département.

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

11	Mr. et Mme PROVOST	Cahier de concertation	27/11/2015	Mr. et Mme PROVOST	Souhaite que la parcelle ZR108 soit classée constructible	
Réponse : Afin de respecter les enjeux nationaux sur la préservation des espaces agricoles, naturelles et forestiers, une majorité de la parcelle a été classée en zone agricole pour ne pas favoriser l'étalement urbain. En outre, les élus ont acté la volonté de concentrer les nouvelles constructions dans le bourg et ainsi densifier ce dernier. Néanmoins, le classement en zone naturelle de la partie en bordure de route permet les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation déjà existante.						
12	Mr. SLIWA Gaston	Cahier de concertation	19/11/2016	Mr. SLIWA Gaston	Souhaite que la parcelle ZD33 soit classée constructible	
Réponse : La parcelle se situe en dehors du bourg et constitue donc un étalement urbain et une consommation foncière des espaces agricoles, naturelles et forestiers. Cette dernière a donc été classée à vocation agricole en raison de son usage du sol.						

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

13	Mr. BONNOT	Cahier de concertation	11/04/2016	Mr. BONNOT	Souhaite bénéficier d'un changement de destination pour un bâtiment de type grange, en maison d'habitation (BL51). Souhaite ériger une extension sur les parcelles BL50 et 49.	
----	------------	------------------------	------------	------------	---	---

Réponse :

Les parcelles sont classées en zone urbaine. Ainsi, une extension sera possible sur les parcelles BL50 et 49, à partir du moment, où elles respectent les règles du règlement écrit. En ce qui concerne le changement de destination en logement, le PLU le permet aussi. La demande reçoit donc une réponse positive, car cette dernière est compatible avec le projet de document d'urbanisme.

14	Mme DEPRIL Caroline	Cahier de concertation	16/04/2016	Mme DEPRIL Caroline	Souhaite que l'ensemble des bâtiments existants puissent changer de destination vers des maisons à usage d'habitation. Souhaite pouvoir bénéficier de la possibilité d'ériger de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ainsi que des extensions	NON LOCALISEE
----	---------------------	------------------------	------------	---------------------	--	---------------

Réponse :

Les bâtiments n'étant pas localisés précisément, il n'est pas possible d'apporter une réponse à cette demande. Le demandeur est invité à se présenter à l'enquête public afin de faire part de sa demande au commissaire enquêteur.

15	Mr. PIGEON Christophe	Cahier de concertation	?		Souhaite savoir si sa parcelle située à Logny sera toujours classée comme constructible après l'élaboration du nouveau PLU	NON LOCALISEE
----	-----------------------	------------------------	---	--	--	---------------

Réponse :

Le lieu-dit de Logny a été classé en zone naturelle, car il se situe en dehors du bourg et ne dispose pas des réseaux nécessaires pour accueillir de nouvelles constructions. De plus, les élus ont acté dans le projet de territoire leur volonté de concentrer le développement urbain dans le bourg afin de protéger les espaces agricoles, naturelles et forestiers, de stopper le mitage de l'espace et de limiter la consommation foncière. Toutefois, les annexes et les extensions des constructions existantes seront autorisés dans la zone naturelle.

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

16	Aubel Patrick	Forum du PLU	17/06/2016		La commune de Genillé est traversé dans son bourg par plusieurs cours d'eau. Les dernières semaines ont confirmé l'existence de zones inondables dans ce bourg, qui peuvent être différentes de celles qui servaient de référence au précédent document d'urbanisme. - Est-ce que le relevé de ces zones a été fait et si oui est-ce que ces zones pourront être intégrées à la réflexion pour définir les zones constructibles ? - La démarche d'organisation des espaces et le projet municipal prévoient ils, notamment pour ces zones, la possibilité de jardins (jardins ouvriers, jardins partagés, ...) et si oui quels aménagements seront autorisés dans ces espaces (clôtures, bâtis, ...) ?
Réponse : « Bonjour, Le relevé des zones inondables est établi à partir des études réglementaires si elles existent (comme le Plan de Prévention des Risques d'Inondations - PPRI - par exemple). En l'absence de PPRI sur la commune de Genillé, il peut être relevé par des connaissances locales des emprises définies comme "secteurs à risques". Ces secteurs s'ils sont validés par les élus seront pris en compte dans le PLU et des prescriptions seront alors rédigées pour bien prendre en compte ces risques. Ces prescriptions seront opposables pour interdire (ou autoriser sous conditions) tous types de constructions, aménagements et installations. Conjointement à l'élaboration du PLU est réalisé le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) et que celui-ci doit mettre en évidence les secteurs urbanisés ou à urbaniser qui sont susceptibles d'être confrontés à des inondations, des ravinements ou des érosions. Le SDGEP doit également proposer des alternatives techniques pour corriger ou limiter ces phénomènes, voire dissuader l'ouverture à l'urbanisation de secteurs. En espérant avoir répondu à votre question. » Cette réponse a été complétée par la suite avec le paragraphe suivant : « Le sujet de jardins partagés a été présenté à la commission. Les élus ont retenu cette idée et réfléchissent au positionnement possible de ces "jardins familiaux". Merci pour cette proposition d'idées. »					
17	Aubel Patrick	Forum du PLU	17/06/2016		Le bourg de Genillé comporte un certain nombre d'anciens commerces et d'habitations qui n'ont plus aujourd'hui d'activité. Plusieurs initiatives individuelles ou collectives ont tenté depuis quelques années de ranimer ce centre bourg, dépeuplé de ses activités au profit d'un autre secteur. Certains le regrettent, d'autres s'en félicitent. Au delà de ce débat, le PLU semble un outil qui pourrait permettre de définir un avenir de ce centre bourg, résidentiel, commercial, ou mixte en définissant des îlots de bâti qui soient à détruire pour favoriser des circulations douces, ou à préserver pour accueillir des activités ou de l'habitat. Cette démarche dont je sais qu'elle existe au niveau de la scierie et que je trouve pertinente, pourrait à mon sens s'intéresser à la partie la plus centrale du bourg, voir à la proximité du groupe scolaire.
Réponse : Bonjour, Le dynamisme du centre bourg est une priorité du projet de PLU. Si le projet de déménagement possible de la scierie est effectivement d'actualité (même s'il convient d'en définir et préciser la faisabilité), les idées de requalification du centre bourg existent aussi autour des connexions piétonnes notamment vers le secteur de la Varenne. Concernant le volet habitat, des principes de densification du centre bourg sont prioritaires dans le projet de PLU. Les élus intègrent aussi les réalités du terrain (zones humides, inondabilité, relief, cavités, etc.) En espérant avoir répondu à votre question.					
18	Gliksohn	Forum du PLU	21/09/2016		La réunion d'information publique sur le PLU qui s'est déroulée le 19 septembre a touché un très petit nombre d'habitants de la commune. Je suggère de renouveler cette réunion et d'utiliser comme moyen de communication, la prochaine foire aux Marrons. L'animateur de la journée pourrait profiter du microphone pour annoncer la date et l'heure de la prochaine réunion, on toucherait ainsi un grand nombre de citoyens. On ne peut pas rester sur ce constat d'échec. Les moyens utilisés, la presse et une petite affiche n'ont pas été efficaces. Je suggère comme cela a été fait tardivement d'utiliser la messagerie et le boîtage (qui lui n'a pas été utilisé).
Réponse : Bonjour, La communication de la réunion publique a été faite en amont pour une connaissance de tous. Les élus ne jugent pas nécessaire l'organisation d'une seconde réunion publique. Les élus ne considèrent pas la réunion publique du 19/09/2016 comme un échec car les personnes présentes intéressées n'ont pas formulées de critique négative quant au projet présenté. Ces positions confortent donc le choix des élus. Les moyens de communication déployés ont été suffisants. L'intérêt porté par la population a été limité c'est une réalité. Libre à chacun des habitants de venir écouter ou s'informer. Aussi la concertation ne s'arrête pas à cette réunion publique. Ce forum permet d'échanger sur le fond du projet et son intérêt général. Pour les personnes n'ayant pas l'usage d'internet, un cahier de concertation est mis à disposition en mairie. A bientôt.					

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

19	M. COUTURIE Bruno	Courrier	24/03/2018		Monsieur le Maire, Au nom de l'Indivision Couturié, je vous sollicite afin que vous inscriviez, dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Genillé, un projet d'activité touristique autour de chalets-cabanes que nous souhaitons développer à Marolles. Ce projet écotouristique comprendra au maximum dix cabanes n'excédant pas 20 m2 chacune. Elles seront placées dans le parc et les bois autour du château dans une zone que nous aimerions envisager sur plan avec vos services. Ce projet s'intègre dans une réflexion de tourisme écologique, en totale autonomie et sobriété énergétique, utilisant toutes les techniques d'intégration naturelle : énergie renouvelable photovoltaïque, faible consommation d'eau, récupération d'eau de pluie, toilettes sèches etc. En conséquence, nous ne prévoyons aucuns raccordements au réseau public. Espérant retenir votre attention, je vous prie de bien vouloir nous recevoir pour que nous puissions vous préciser ce projet. Dans cette attente, je vous prie de croire, monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.
----	----------------------	----------	------------	--	--

Réponse :

Suite à cette demande, la commune a envoyé au porteur de projet une sollicitation afin d'obtenir des éléments supplémentaires sur cette intention. Au jour de l'arrêt de projet, ce dernier n'est pas revenu vers la commune. Les élus invitent donc ce dernier à se présenter à l'enquête publique, qui devrait avoir lieu d'ici la fin d'année 2018.

20	M. BERTON Jean-Yves	Courriel	31/05/2018	M. BERTON Jean-Yves	Souhait de réaliser une construction en ossature bois mobile en zone naturelle du futur PLU	NON PRECISE
----	---------------------	----------	------------	---------------------	---	-------------

Réponse :

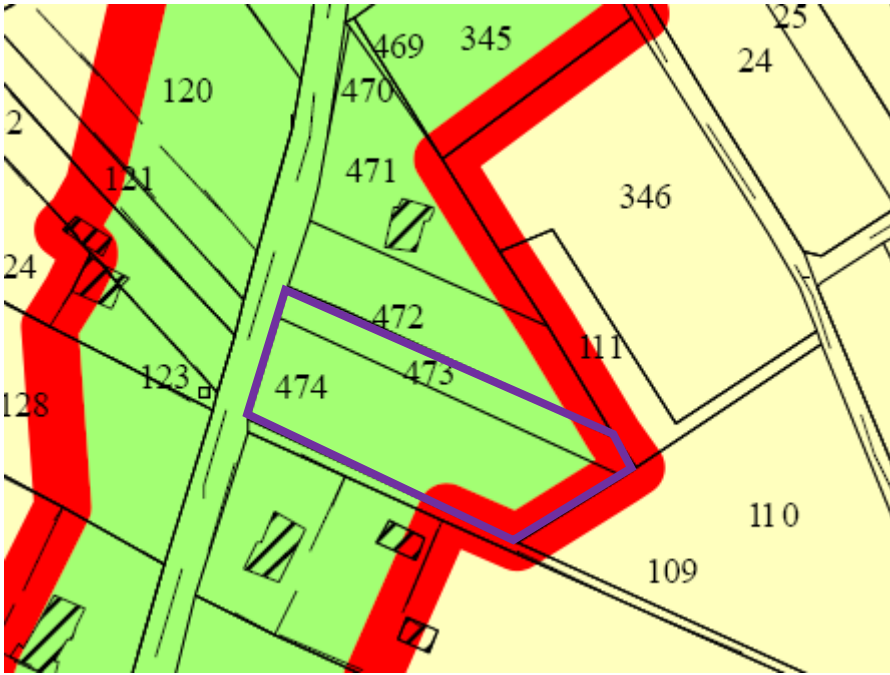
Afin de se prononcer, les élus ont demandé au porteur plus de précision sur son projet (vocation principale de la construction). En effet, afin de limiter le mitage de l'espace, seules les extensions et les annexes de l'existant sont autorisés. Les élus n'ont pas eu de retour de la part du projet au jour de l'arrêt de projet.

21	gemoreau@web.de	Courriel	30/11/2015	Mme NEMITZ Geneviève	Souhait que la parcelle ZP 203 « Les Jublins » soit constructible	
----	-----------------	----------	------------	----------------------	---	---

Réponse :

La parcelle se situe en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée. Son intégration entrainerait un étalement linéaire de la commune le long de la route départementale, ce qui n'est plus permis. En outre, les élus ont souhaité dans le projet de territoire densifier leur bourg et ne plus autoriser les extensions linéaires et limiter leurs impacts sur les zones agricoles, naturelles et forestières. La demande ne peut donc recevoir une réponse positive dans ce cas.

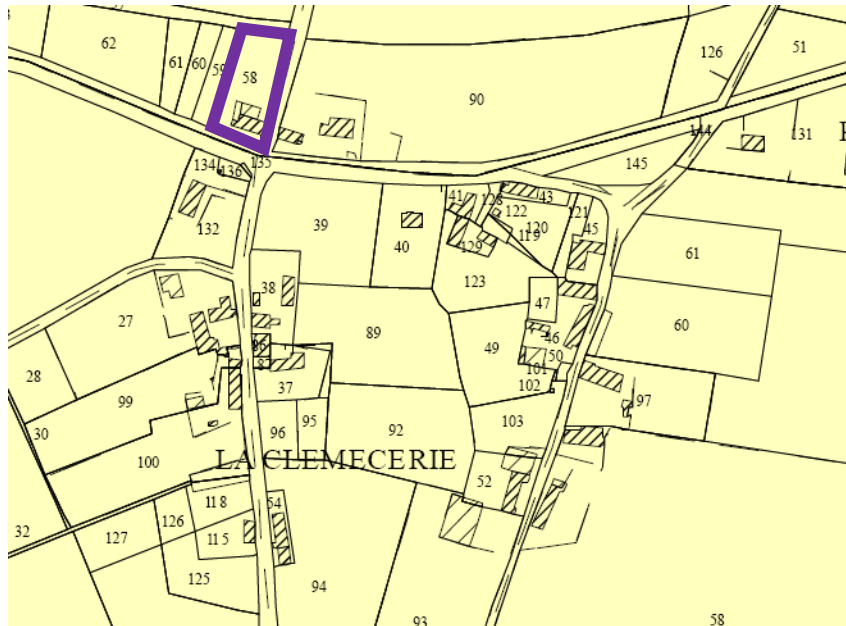
SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

22	M. COULON Marc	Forum du PLU, transféré par mail à la commune	26/04/2017	M. COULON Marc	** Forum PLU Genillé ** Bonjour , Nous avons acheté en 2006 un beau terrain constructible d'un peu plus de 2700m² sur la commune de Genillé au lieu-dit les Tire-peine cadastré ZR473 et ZR474, pour lequel nous avons obtenu un CU. Nous habitons à cette époque en région parisienne, et pour des raisons financières et de qualité de vie, nous envisagions de venir nous installer en Touraine. C'est pourquoi nous avons acheté ce terrain, pensant y faire construire notre résidence principale lorsque nous aurions trouvé un emploi dans la région. Nous l'avons acheté à crédit, au dessus du prix du marché. Ce terrain nous est finalement revenu à plus de 60000€, compte tenu du prix d'achat, des frais d'agence et de notaire, ainsi que des intérêts sur le crédit, des frais d'entretien depuis 2006, de la taxe foncière pour un terrain à bâtir, etc... J'ai trouvé une emploi à Preuilly sur Claise en 2007, ma femme travaillant encore à Paris. Nous ne pouvions pas encore engager la construction de notre maison en raison de la distance. Je suis venu travailler à Loches en 2009, me rapprochant de Genillé et de notre objectif de nous y installer. Mais le 5 juillet 2012, j'ai été victime d'un grave accident de service, qui m'a immobilisé pendant plusieurs mois, qui a eu des conséquences dramatiques sur ma vie puisque je n'ai toujours pas repris d'activité professionnelle à ce jour et que je reste handicapé à hauteur de 45 % et m'a empêché de mener à bien notre projet de nous établir à Genillé. Nous avons alors envisagé de vendre notre terrain. Nous avons récemment trouvé un acheteur potentiel qui, renseignements pris auprès du maire, nous a appris que notre terrain n'était plus constructible, à notre grande stupéfaction ! Nous n'avons jamais été informé d'un tel changement. Nous ne comprenons vraiment pas les raisons de cette décision que nous trouvons absolument injuste, voire arbitraire. En effet, ce terrain se situe en agglomération, desservi par une route départementale, entouré de pavillons, dont certains sont encore en cours de construction, les réseaux sont présents en bordure de ce terrain et il ne se situe pas dans une zone à risques particuliers. Ce changement de statut va avoir des répercussions importantes sur notre situation financière. Nous avons acheté une maison proche du travail de ma femme qui nécessite des travaux de mise en conformité avec mon handicap que nous voulions financer en partie avec la vente de ce terrain. Je trouve tout à fait révoltant que les sommes que nous avons investies dans ce terrain soient réduites à néant. C'est pourquoi nous vous demandons d'intervenir pour que notre terrain soit déclaré à nouveau constructible. Cordialement	 The image is a cadastral map of a rural area. It shows several land parcels, each labeled with a number. A prominent red line outlines a specific area, likely the subject of the complaint. The parcels are colored in shades of green and yellow. The numbers visible include 120, 121, 123, 128, 24, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 345, 346, 111, 110, and 109. The map also shows some roads and possibly a river or stream.
----	----------------	---	------------	-------------------	---	---

Réponse :

Le terrain faisait l'objet d'un permis d'aménager validé. Les nouvelles constructions sont donc considérées comme des « coups parties ». Les parcelles resteront toutefois en zone naturelle afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, et d'interdire l'étalement linéaire au nord du bourg.

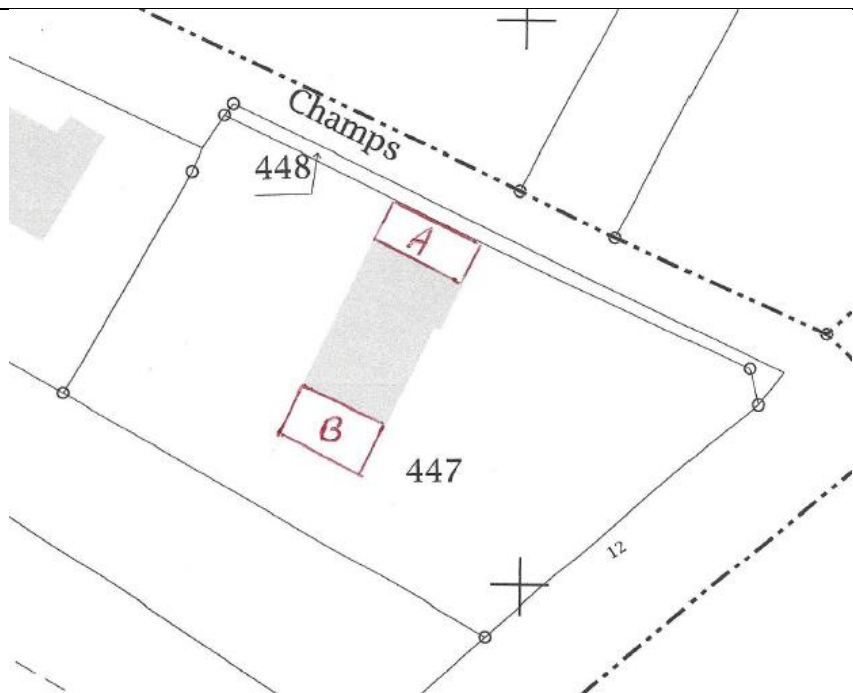
SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

23	M. PAYS Bernard	Courrier	14/12/2016	M. PAYS Bernard	Monsieur le Maire, Suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous adresse ce courrier pour vous confirmer ma position quand à la solution envisagée par la commission du Pan Local d'Urbanisme au sujet de ma maison située à la Clémencerie. Il y a deux ans , à la mairie, je suis venu pour accomplir les formalités de démolition et vous m'avez à ce moment déconseillé de le faire du fait de l'incertitude qu'il y aurait pour obtenir un permis pour reconstruire sur un terrain nu.. Par votre lettre jointe, vous m'annoncez l'impossibilité de reconstruire dans le cadre du futur plan local d'urbanisme, d'une part, et d'autre part que cette maison ne fait pas partie des changements de destination relevés par cette même commission. Or actuellement il s'agit d'une construction, certes en mauvais état, raccordée à l'eau et l'électricité, sise sur un terrain arboré de 1400m². Je comprends les motivations de la commission du P.L.U , s'agissant de réintégrer au domaine agricole des terrains préalablement inscrits au P.O.S comme constructibles, évitant ainsi la densification des hameaux au détriment du centre bourg. Pour ce qui me concerne la parcelle bâtie en question ne pourra en aucun cas être réintégrée au domaine agricole, et quand à l'éloignement du centre bourg, il deviendra relatif lorsque la zone d'activité de GENILLE va jouxter la Clémencerie. Propriétaire au décès de mon père en 2001,l'évaluation du bien lors de la succession a été faite sur la base d'un terrain bâti er non d'un terrain agricole. La décision de rendre ce terrain non constructible entrainerait pour moi un préjudice financier conséquent, auquel il faudrait ajouter les frais de démolition. J'avoue ma méconnaissance des procédures conduisant à une telle décision qui peut-être fait suite à une enquête d'utilité publique. Je n'ai à ce jour été ni consulté ni entendu à ce sujet. J'espère que vous comprendrez l'objet de ma démarche et que vous voudrez bien l'exposer en conseil municipal, souverain en la matière. Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.	
----	-----------------	----------	------------	-----------------	--	---

Réponse :

Dans le projet de PLU, la parcelle est classée en zone agricole, car elle se situe en dehors du bourg. Son classement en zone urbaine irait à l'encontre du projet du PLU de redynamiser le bourg en projetant les futures habitations à l'intérieur, et des lois nationales sur l'interdiction du mitage de l'espace. Il n'est donc pas autorisé de nouvelle construction à vocation d'habitat sur le hameau de la Clémencerie.

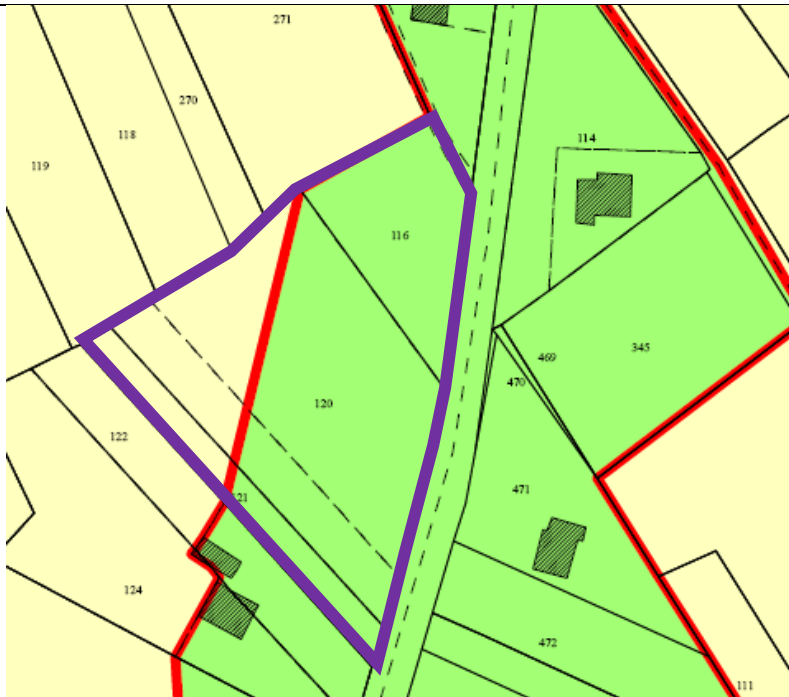
En ce qui concerne la possibilité de réaliser un changement de destination, le bâtiment est une ruine. Or, le changement de destination ne peut s'appliquer sur une ruine. Ainsi, les élus ne peuvent répondre favorablement à cette demande.

24	Marc FREYERMUTH	Courriel	16/10/2017	M. et Mme BERTHON	Sur la parcelle ZR 447, le futur acquéreur souhaite réaliser un garage au niveau d'un des pignons de la maison	
----	-----------------	----------	------------	-------------------	---	---

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE

Réponse :

La parcelle est située en zone UB du projet de PLU. Le règlement écrit de la zone précise que pour les extensions de l'existant, le porteur de projet doit se référer au règlement permis au moment de la construction de l'existant. Néanmoins, les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir. Le véhicule concerné par le garage doit pouvoir stationner devant l'entrée du garage sans être sur l'emprise publique.

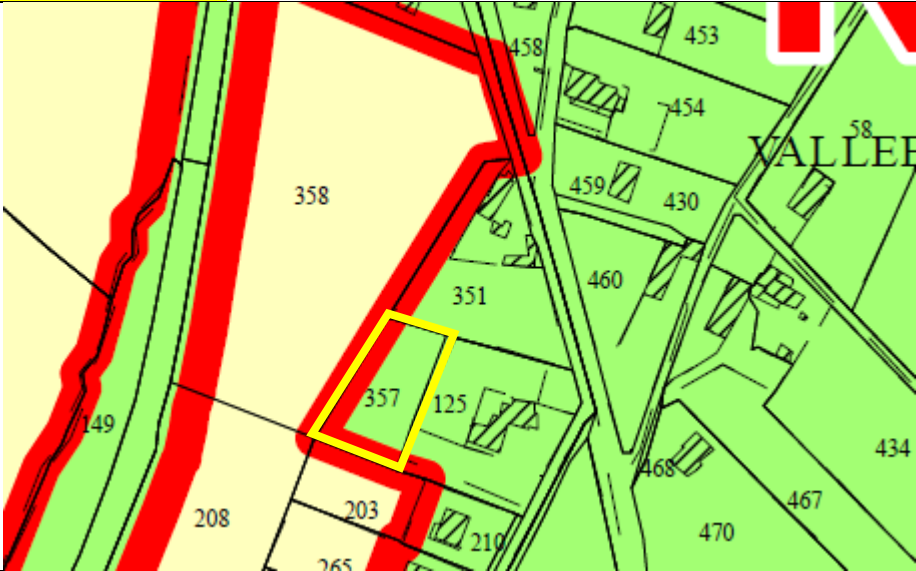
25	M. et Mme J-P. BEGUIN	Courrier	18/04/2017	Indivision FONTENEAU-BEGUIN	Souhaite que les parcelles ZR116, 120 et 121 soient mises en zone constructible.	
----	-----------------------	----------	------------	-----------------------------	--	---

Réponse :

Le terrain faisait l'objet d'une déclaration valant division pour 4 lots ayant été acceptée (sans aucune mention laissant apercevoir la possibilité d'un surseoir à statuer). Les nouvelles constructions sont donc considérées comme des « coups parties ». Les parcelles resteront toutefois en zone naturelle afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, et d'interdire l'étalement linéaire au nord du bourg.

26	Mr. LABAT	Cahier de concertation	07/02/2017	Mr. LABAT	Souhaite savoir si la parcelle ZP125 sera toujours classée comme constructible après l'élaboration du nouveau PLU Souhaite savoir si la parcelle ZP357 pourra toujours faire l'objet de la construction d'une piscine	
----	-----------	------------------------	------------	-----------	--	---

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES – PLU DE GENILLE



Réponse :
La parcelle 125 est aujourd’hui classée dans le projet de PLU en zone naturelle et zone naturelle inondable, en raison du risque présente sur cette dernière. De plus, la parcelle se situe en dehors du bourg, qui est le lieu où les nouvelles constructions pourront être réalisées afin de respecter les espaces naturelles, agricoles et forestières, et pour stopper le mitage de l’espace.
La parcelle 357 est classée en zone naturelle, ce qui permet aux constructions déjà existantes de réaliser des annexes et des extensions de manière limitées. Ainsi, une piscine qui est une annexe, sera autorisée.

MAIRIE
DE



CERTIFICAT

Je soussigné M. HERBERT, Maire de Genillé (Indre-Et-Loire) certifie que la commune a mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie un registre à feuilles non mobiles (cahier de concertation) permettant au public de consigner ses observations.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Genillé, le 29 juin 2018

Le maire,
M. HERBERT



MAIRIE
DE



CERTIFICAT

Je soussigné M. HERBERT, Maire de Genillé (Indre-Et-Loire) certifie qu'une information régulière a été faite sur le site internet de la commune et la création d'une adresse mail spécifique relative à la procédure d'élaboration d'un PLU, afin de permettre au public de présenter ses observations.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Genillé, le 29 juin 2018

Le maire,
M. HERBERT





Agenda

Samedi 30 Juin
La fête des écoles aura lieu
au L.e... [+]

**Mercredi 13 Juin au 01
Juillet**
Tournoi annuel US Genillé
Tennis Simples Dames et
Messieurs Tarifs... [+]

• voir toutes les dates

..... Liens

Plan local d'urbanisme

Retrouvez toutes les informations concernant notre PLU en cliquant sur le lien suivant :
<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Genille>

Agenda

• Samedi 30 Juin

La fête des écoles aura lieu au Le Liège

• Mercredi 13 Juin au 01 Juillet

Tournoi annuel US Genillé Tennis
Simples Dames et Messieurs

Tarifs :

Jeunes : 10 €

Adultes : 15 €

Inscriptions et engagement : 06 62 22 15 43

Mail de la Présidente Florence Jeanneau :  [email](mailto:f.jeanneau@genille.fr)



PLU GENILLÉ

Accueil

Le PLU c'est quoi ?

La procédure du PLU

Modalités de concertation

Votre patrimoine bâti

Forum PLU Genillé

Sigles utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

PLU Genillé

Une seconde réunion publique de concertation a été organisée le 25/09/2017 à la salle des fêtes. Le support de présentation est accessible dans l'onglet téléchargement (à gauche).

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 26 Mars 2014 a entraîné la suppression du Plan d'Occupation des Sols (POS) le 27 Mars 2017 dernier. Cette suppression a entraîné depuis un retour à la seule application du Règlement National de l'Urbanisme. Il n'y a donc plus de document d'urbanisme communal qui s'applique sur la commune.

Par la délibération, les élus ont lancé les travaux de révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en amont du 27 Mars 2017 pour que la période sans document d'urbanisme soit la plus courte possible.

Le PLU permet de définir le devenir du territoire à travers la prise en compte en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...). La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit d'Auddicé Urbanisme basé à Saumur (49).



PLU Genillé

Une seconde réunion publique de concertation a été organisée le 25/09/2017 à la salle des fêtes. Le support de présentation est accessible dans l'onglet téléchargement (à gauche).

Plateforme collaborative du groupe auddicé

auddice.com
institut-auddice.com



Article (47)

visites : 399; popularité : 1

Recalculer cette page *

PLU GENILLÉ

Accueil

Le PLU c'est quoi ?

La procédure du PLU

Modalités de concertation

Votre patrimoine bâti

Forum PLU Genillé

Signes utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

Téléchargement

Ci-dessous vous pouvez consulter la délibération du 6 Mars 2015 actant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Aussi vous trouverez la fiche concernant la présentation globale du PLU avec un zoom pour expliquer les tenants et aboutissants du "changement de destination" (que vous retrouverez dans la partie "Votre patrimoine bâti" dans le bandeau à gauche).

Deux réunions publiques ont eu lieu à la salle des fêtes :

- le 19 Septembre 2016 à 18h30 ;
- le 25 Septembre 2017 à 18h30.

Les supports de présentation sont téléchargeables dans le lien ci-dessous.

Documents joints

- [deliberation_lancement_plu-genille.pdf](#) (PDF - 136.6 ko)
- [genille_changement_destination-2.pdf](#) (PDF - 2 Mo)
- [reunion_publique_plu_19-09-2016.pdf](#) (PDF - 4.1 Mo)
- [reunion_publique_plu_25-09-2017.pdf](#) (PDF - 6.1 Mo)



PLU Genillé

Une seconde réunion publique de concertation a été organisée le 25/09/2017 à la salle des fêtes. Le support de présentation est accessible dans l'onglet téléchargement (à gauche).

Plateforme collaborative du
groupe auddicé

auddice.com
institut-auddice.com



PLU GENILLÉ

[Accueil](#)

[Le PLU c'est quoi ?](#)

[La procédure du PLU](#)

[Modalités de concertation](#)

[Votre patrimoine bâti](#)

[Forum PLU Genillé](#)

[Sigles utilisés](#)

[Contacts et liens](#)

[Téléchargement](#)

[Accès réservé](#)

Forum PLU Genillé

Le forum permet à chacun de poser ses questions d'intérêt général sur le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les idées et remarques constructives sont les bienvenues. Il convient de souligner que les questions doivent bien évidemment avoir un lien avec la démarche de PLU dans un esprit d'intérêt général. Les autres remarques d'intérêt personnel ne seront pas mises en ligne.

Les requêtes d'intérêt personnel sont uniquement traitées dès lors qu'elles sont transmises à M. Le Maire par voie postale, ou déposées dans le cahier de concertation mis à disposition des habitants (aux horaires d'ouverture de la mairie). Ces questions, requêtes pourront aussi être traitées durant l'enquête publique organisée en seconde partie de la procédure du PLU.

Enfin, toutes les réponses apportées aux questions posées sur ce forum sont visibles par tous.

[17 juin 2016, 12:40, par Aubel Patrick](#)

La commune de Genillé est traversée dans son bourg par plusieurs cours d'eau. Les dernières semaines ont confirmé l'existence de zones inondables dans ce bourg, qui peuvent être différentes de celles qui servaient de référence au précédent document d'urbanisme.

► Est-ce que le relevé de ces zones a été fait et si oui est-ce que ces zones pourront être intégrées à la réflexion pour définir les zones constructibles ?

► La démarche d'organisation des espaces et le projet municipal prévoient ils, notamment pour ces zones, la possibilité de jardins (jardins ouvriers, jardins partagés, ...) et si oui quels aménagements seront autorisés dans ces espaces (clôtures, bâtis, ...) ?

[29 juillet 2016, 12:49, par Sébastien AGATOR](#)

Bonjour,

Le relevé des zones inondables est établi à partir des études réglementaires si elles existent (comme le Plan de Prévention des Risques d'Inondations - PPRI - par exemple). En l'absence de PPRI sur la commune de Genillé, il peut être relevé par des connaissances locales des emprises définies comme "secteurs à risques". Ces secteurs s'ils sont validés par les élus seront pris en compte dans le PLU et des prescriptions seront alors rédigées pour bien prendre en compte ces risques. Ces prescriptions seront opposables pour interdire (ou autoriser sous conditions) tous types de constructions, aménagements et installations.

Conjointement à l'élaboration du PLU est réalisé le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) et que celui-ci doit mettre en évidence les secteurs urbanisés ou à urbaniser qui sont susceptibles d'être confrontés à des inondations, des ravinements ou des érosions. Le SDGEP doit également proposer des alternatives techniques pour corriger ou limiter ces phénomènes, voire dissuader l'ouverture à l'urbanisation de secteurs.

En espérant avoir répondu à votre question.

- Mise en place en mairie d'une information sous forme de documents écrits et d'exposition évolutive en relation avec le projet

MAIRIE
DE



CERTIFICAT

Je soussigné Jacques HERBERT, Maire de Genillé (Indre-Et-Loire) certifie avoir mis en place en mairie une information sous forme de documents écrits et une exposition évolutive en relation avec le projet par un affichage sur un panneau mobile dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Genillé et par les éléments mis en ligne sur le site internet, qui ont évolué au cours de la procédure.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

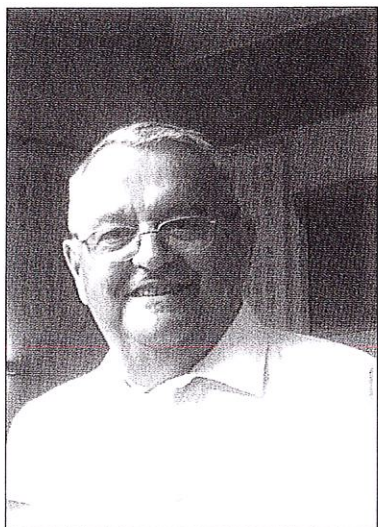
Fait à Genillé, le 29 juin 2018

Le Maire,
Jacques HERBERT



Parution des informations relatives au projet dans le bulletin municipal

Chères Genilloises, Chers Genillois



En ces temps de malaise, où l'on assiste à un effritement des règles élémentaires de la vie en société, le rituel des vœux persiste et résiste à cette érosion qui représente, sans doute, une atteinte à la démocratie et au bien vivre ensemble.

Je succombe donc bien volontiers à la tradition festive et à ce rite annuel en vous souhaitant, au nom de la municipalité que je représente, une bonne et heureuse année pour vous bien sûr, mais aussi pour vos proches, vos enfants, vos petits-enfants et vos amis....

Je souhaite la bienvenue aux nouveaux habitants, qu'ils s'intègrent le mieux possible dans notre village et qu'ils y trouvent un véritable accueil et une qualité de vie la plus satisfaisante. La solidarité et le respect mutuel de tous sont essentiels pour la prospérité et le bonheur de chacun d'entre nous.

Les vœux c'est aussi l'heure des bilans, des bonnes résolutions et des projets. Je profite donc de ce bulletin pour faire le point sur nos travaux et nos activités réalisées en 2015.

En début d'année, nous avons effectué le recensement de notre population. Elle a peu bougé depuis la dernière fois. Nous sommes 1 539 habitants et comptons 124 résidences

secondaires. L'état porte notre population à 1644 habitants pour le calcul des dotations à la commune. Par contre, il y a 88 logements vacants, ce qui va nous pénaliser pour nos surfaces constructibles dans le cadre de la révision du PLU que nous avons lancée. Nous souhaiterions atteindre une population de 2 000 habitants. La mise en place d'un PLU devenait nécessaire en raison de la caducité prochaine de notre Plan d'Occupation des Sols (POS) datant de 2001. Après maints efforts, nous avons réussi à installer un nouveau dentiste et assurer la reprise de la boulangerie Ricaud. Nous vous invitons à profiter pleinement de ce service de santé et de ce commerce.

Nous avons aménagé la rue Imbert afin de sécuriser la circulation piétonne et restructuré la rue de l'huilerie en zone de rencontre. L'allée reliant le centre bourg à la Varenne a été mise en valeur. Vous avez aussi pu constater que nous poursuivions le fleurissement du village avec le concours des établissements Simier.

Nos prévisions pour 2016 : nous allons poursuivre les aménagements de rues en restructurant la rue Saint-Pierre. Ceci permettra d'assurer une liaison harmonieuse entre le quartier des Bons-Champs et de la Varenne. Nous allons poursuivre le fleurissement du village et aménager la place RAOUL-DUVAL. A cet effet nous avons racheté une partie de l'espace vert jouxtant le Centre de secours ce qui doublera pratiquement la surface. Nous mettons en œuvre "l'AD'APS" (Agenda d'accessibilité programme), non sans difficulté, surtout pour l'école qui est une zone sensible. C'est très compliqué, parfois même ridicule selon notre bon sens. Pour ne pas commettre d'erreurs nous avons fait le choix de consulter un organisme spécialisé.

Concernant nos travaux d'entretien, je vous laisse le soin de lire l'article

dans le bulletin.

Avec le concours de la Communauté de Communes nous allons construire un atelier relais sur la zone artisanale de la route de Montrésor.

Nos finances sont saines, notre capacité d'autofinancement croît chaque année.

Je remercie l'ensemble du conseil municipal et surtout les adjoints ainsi que tous les employés communaux (techniques et administratifs) qui ensemble, œuvrent pour la bonne marche de notre village. Je n'oublie pas les associations et les bénévoles qui répondent toujours présents quand on les sollicite.

Je pense aussi à la famille de Patrice Faget. Adjoint de 2001 à 2014, Patrice nous a quitté brutalement lors d'un accident de la circulation. Nous nous souviendrons de son implication dans la vie communale et en particulier du rôle important qu'il a joué dans la création de la médiathèque Prosper Blanvillain.

Bonne année à tous nos artisans, commerçants, agriculteurs et enseignants, toutes ces forces vives qui animent notre village. Prenons garde, car à l'heure où les aides de l'Etat se raréfient, vous n'ignorez pas que les fusions de communes nous guettent. Il devient donc nécessaire et important que tous ensemble, nous prenions en main la survie de Genillé.

Bonne année et bonne santé à Tous.

Jacques HERBERT,
Votre maire

*« Vous êtes cordialement invités
aux vœux du maire
le vendredi 15 janvier 2016,
à 19 h,
à la salle Rosine Deréan »*

Janvier 2016

Expression libre

MIEUX VAUT TARD QUE JAMAIS !

Après quelques discussions assez vives au sein du conseil du mois de novembre 2014, le mois de janvier 2015 a vu naître un accord entre tous les conseillers et le maire pour valider le fait d'engager la réforme POS (création 1967) pour le transformer en PLU (création 2000).

Si cet accord n'était pas intervenu, Genillé aurait confié cette réforme à la nouvelle collectivité née de la fusion des com. com. Il y avait donc urgence à nous décider afin de garder notre pouvoir d'orientation et de décision pour l'organisation de notre proche territoire, tout en l'inscrivant dans une vision à l'échelle de la future fusion des cantons.

C'est avec un cabinet d'urbanisme compétant choisi après procédure d'appel d'offre, que nous allons œuvrer à la mise en place de ce PLU. La tâche est très importante et va s'élaborer sur une durée de 24 à 26 mois environ. Il

est évident que pendant cette période une large concertation des habitants, des associations et des acteurs économiques de notre village, sera organisée.

Des réunions publiques, des expositions, un site seront mis en place pour vous informer, ainsi nous souhaitons un échange constructif pour ce projet. Il faut que les habitants de Genillé soient une force de proposition et ne laissent pas la technocratie et les experts de tout poil, décider à notre place. Ces gens-là n'habitent que rarement les lieux qu'ils décident d'urbaniser. Soyons les acteurs de l'aménagement de notre village pour les prochaines décennies !.....

Il va de soi que le cabinet d'urbanisme va orchestrer et arbitrer nos choix et les rendre acceptables par les services de l'état et personnes publiques associés.

Soyons raisonnablement optimistes mais sans trop rêver quant à l'acceptation de nos choix ! Le législateur très

actif dans notre pays a encadré un tel projet de nombreux textes et lois qu'il nous faudra respecter, loi ALUR, loi avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les lois Grenelle, etc.....Et puis il faut compter avec les commissions diverses, observatoires nationaux, fédération nationale des SAFER, chargés d'études etc.....

Il faut tout faire pour qu'à l'avenir l'on ait envie de venir et vivre dans notre village et je dirai que le PLU sera, je l'espère, "une arme de discussion massive ou bien un agitateur de particules démocratiques" et sera élaboré dans la concertation, l'échange et l'écoute des habitants pour ainsi éveiller les consciences.

D. Normand

OBSERVATIONS DE LA DDT 37

La possibilité de réaliser un POS date bien de la loi d'orientation foncière de 1967 et celle de la réalisation d'un PLU de la loi SRU de 2000. La commune de Genillé a seulement engagé la réalisation de son POS en 1999. Celui-ci a été approuvé en 2001 puis il a été modifié en 2003 et révisé en 2005 puis en 2008.

Il n'y a strictement aucune continuité entre un POS et un PLU.

Le POS a pour unique objet la gestion du droit de l'Application des Sols, le PLU est un document de planification d'un projet communal qui va bien au delà de la gestion des actes d'urbanisme.

La loi ALUR, de mars 2014 a programmé la caducité des POS au 1^{er} janvier 2016, voire en mars 2017

pour les collectivités qui s'engagent dans l'élaboration d'un PLU avant le 1^{er} janvier 2016.

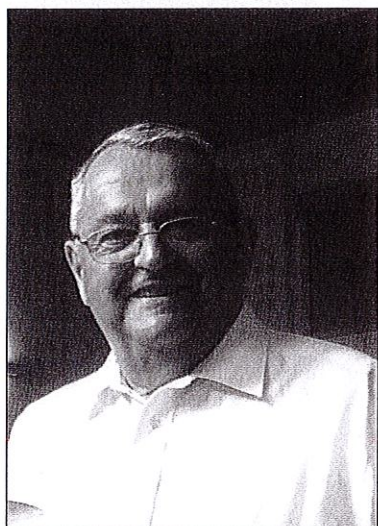
Dans l'éventualité de la caducité d'un POS, la collectivité se retrouve sous le régime général du Règlement national de l'Urbanisme (RNU) à savoir sous le régime général national. En clair et pour faire simple, sous RNU, autorisation de construire interdite sur la commune de Genillé, sauf dérogation du Préfet.

La prise de compétence en matière d'urbanisme par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et éventuellement celle de la réalisation d'un document sont totalement étrangères à l'élaboration d'un PLU par une commune. Ainsi, une commune peut très bien engager la réalisation de son PLU et que

l'EPCI prenne la compétence « urbanisme » en cours de route de l'élaboration dudit PLU communal puis engage simultanément elle-même un PLU-Intercommunal. Ce risque existe pour Genillé, notamment si lors de la fusion, la future EPCI prend la compétence urbanisme. La réalisation d'un PLU communal étant de l'ordre de 2 ans, celui d'un PLUI de 5 ans et considérant l'état de la réflexion de la fusion, voire de la prise des compétences pour la future Com-Com, normalement il ne devrait pas y avoir de PLU-I sur le territoire de Genillé avant 2020. Donc normalement, le PLU de Genillé devrait aller jusqu'à son terme et être opposable pendant au moins 4 ans.

Janvier 2016

VOËUX DU MAIRE



**Chères Genilloises,
Chers Genillois**

Voici votre bulletin communal 2017.

C'est l'occasion pour moi de vous présenter, à titre personnel et au nom de l'ensemble du conseil municipal et des services communaux, tous nos vœux de santé et de prospérité.

Avant d'aller plus loin, je vous demande d'avoir une pensée pour Georges BRUNEL qui nous a quitté le 22 octobre dernier. Il est parti accompagné par de nombreuses autorités civiles et militaires et bon nombre de Genilloises et de Genillois. Que son âme repose en paix.

Je souhaite ardemment que cette nouvelle année soit riche de projets et de réussites et qu'elle vous apporte, ainsi qu'à ceux qui vous sont chers, la réalisation de toutes vos espérances.

En attendant, je vous souhaite une bonne lecture de ce nouveau bulletin dans lequel, comme vous le savez, vous trouverez un maximum d'informations sur notre action municipale et sur les besoins de la vie courante.

Ce bulletin est un des éléments qui renforcent le lien permanent qui doit exister entre les habitants d'une commune et leur municipalité. Ce lien, réel,

vivace, nous cherchons constamment à le développer. C'est dans cet esprit que nous diffusons, entre deux bulletins, un « quatre pages ». Il nous permet de vous tenir informés, en toute transparence, de l'état d'avancement des projets en cours et des nouveaux projets. C'est aussi l'occasion de provoquer un échange franc avec tous ceux qui souhaitent attirer l'attention du maire ou de ses adjoints sur un problème ou sur une proposition. Cela permet aussi à la municipalité, de dire ce qui est possible, immédiatement ou à plus long terme et ce qui ne l'est pas.

Nous soutenons notre développement par des projets de constructions de logements nouveaux. Notre gros projet actuel est le déplacement de la scierie sur la zone artisanale intercommunale. Je pense que la nouvelle communauté de communes va prendre l'affaire en main. Ce projet est issu du PLU en cours, avec l'accord de tous les conseillers et de l'exploitant de la scierie. Il nous faut acquiescer du foncier. Deux propriétaires ont donné leur accord et les transactions sont en cours. D'autres ont émis un avis de principe favorable. Nous attendons leurs propositions financières.

Le 1^{er} janvier 2017, nous allons intégrer une Nouvelle Organisation Territoriale dite loi « N.O.T.Re. ». Cette nouvelle grande communauté de communes comprendra 68 communes. Elle sera gérée par 94 conseillers communautaires et quinze vices présidents. 11 places de conseillers communautaires et deux places de vices présidents sont attribuées à l'actuelle communauté de communes de Montrésor dans laquelle Genillé avait 5 places de conseillers communautaires et 1 place de vice-président. Avec la nouvelle communauté de communes, Genillé aura deux places de conseillers communautaires.....

Notre souci constant reste de développer une qualité de vie qui permette de mieux vivre en harmonie. Je remercie toutes et tous ceux qui œuvrent dans l'ombre pour le bien de notre commune. J'exprime des vœux tout particuliers et affectueux à l'intention des plus fragiles d'entre nous ; aux plus jeunes pour que leur éducation les aide à s'épanouir pour devenir les citoyens de demain ; aux plus âgés et aux malades pour qu'ils soient moins isolés.

Que l'année 2017 apaise les maux de ceux qui sont meurtris par la vie et que, pour tous, elle soit pleine de bonheur et de satisfaction.

Bonne année !

*Jacques HERBERT,
Votre maire*

**« Vous êtes cordialement invités
aux vœux du maire
le vendredi 13 janvier 2017,
à 19 h,
à la salle Rosine Deréan »**

Janvier 2017

Le Plan Local d'Urbanisme de Genillé : Pourquoi ? Pour qui ? Quand ? et Comment ?

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 afin de remplacer progressivement les Plans d'Occupation des Sols (POS) dont la priorité était de favoriser la construction sans trop se préoccuper d'environnement. Les POS ne répondaient donc plus aux exigences actuelles imposées par la loi relative à l'organisation territoriale (loi NOTRE) et celle sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (loi ALUR)

Un PLU organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme et en tenant compte des nouvelles exigences environnementales. Il définit le projet global d'aménagement des communes dans un souci de développement durable, en recherchant un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et en tenant compte de nouvelles préoccupations telles que l'habitat et la reconquête du tissu urbain, la préservation des espaces agricoles et naturels, la diversité des fonctions urbaines, le développement économique, les transports et déplacements, la mixité sociale ; c'est aussi le PLU qui détermine l'usage des sols, les futurs espaces d'aménagement, les conditions de construction, de stationnement, la protection face aux risques majeurs (inondations par exemple) ; c'est enfin le PLU qui définit les espaces et le patrimoine protégés et leur mise en valeur.

La loi ALUR de Mars 2014 impose un transfert automatique de la compétence PLU aux nouvelles communautés de communes (EPCI) à partir du 27 mars 2017. L'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) devra couvrir l'intégralité du territoire de l'EPCI avec un seul et unique document et la conduite d'une seule procédure.

Devant cette situation, la commune de Genillé, dont le POS est arrivé à son terme, a décidé d'anticiper et d'accélérer cette procédure en élaborant son propre PLU avec l'idée de mieux maîtriser les choix de sa politique d'aménagement et de développement durable.

Depuis le printemps 2015 un cabinet spécialisé a été mandaté pour travailler à l'élaboration du projet et remettra prochainement son rapport définitif dont les lignes principales ont été présentées lors d'une réunion publique en septembre 2016.

En voici les principales orientations :

La première concerne la **démographie**. L'objectif est celui d'une croissance maîtrisée en rapport avec les possibilités d'accueil et les infrastructures déjà disponibles ou pouvant être développées. Un objectif d'une population d'environ 2100 habitants a été retenu, objectif axé sur la densification du bourg et la définition des zones à urbaniser en priorité. Dans cette optique il s'agira de redonner une seule centralité au bourg en comblant les enclaves urbanisables, en consolidant le secteur de la Varenne et en stoppant l'urbanisation des hameaux afin de limiter l'artificialisation des sols comme l'exige la loi.

Une autre orientation du projet est de soutenir la **stratégie économique intercommunale**. Genillé a été retenu par la nouvelle communauté de commune « Loches, Sud Touraine » comme site d'implantation d'une zone d'activité. Une extension de l'actuelle zone artisanale de la Vénérerie est prévue afin d'offrir une capacité d'accueil suffisante pour de nouvelles activités. Les projets de déménagement de la scierie et le transfert des activités artisanales existantes sur le site de la Varenne s'inscrivent parfaitement dans ce schéma car ils répondent à la fois aux objectifs économiques du plan et à ceux d'urbanisation du bourg. Un corollaire au développement de cette zone est le renforcement et l'accessibilité sur les grands axes de circulation.

Concernant l'**importante activité agricole** sur le vaste territoire de Genillé, il s'agira d'en assurer sa pérennité et son essor.

Pour cela le plan prévoit de protéger les espaces de haute valeur agronomique et de favoriser ou conforter les possibilités de diversification de l'activité agricole. Pour cela, les activités agricoles seront privilégiées au détriment de l'installation de tiers dans les secteurs sensibles.

La **transition énergétique** est un sujet de brûlante actualité dans lequel la commune est déjà bien engagée et pour lequel les efforts seront poursuivis. Ainsi un projet de type « éco-quartier » alimenté par des réseaux de chaleur est envisagé sur l'emprise actuelle de la scierie. Afin d'intégrer les nouvelles zones urbanisables au centre-bourg et améliorer la mobilité des usagers, les voies de communication piétonnes cyclables ou automobiles ainsi que les capacités de stationnement seront redéfinies pour un développement harmonieux et cohérent de l'habitat. Ceci suppose que l'emprise foncière communale devra être renforcée par l'acquisition de nouvelles parcelles, ce qui permettra aussi d'assurer le maintien et le développement d'espaces paysagers dans le tissu urbain.

La prise en compte des **espaces naturels et la pérennisation des espaces sensibles** est un élément essentiel qui se doit d'être abordé dans l'élaboration d'un PLU. Le projet communal répond à cette exigence en assurant les connexions écologiques en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la Trame Verte et Bleue*. Le projet préserve les cônes de vue et les paysages remarquables de toute urbanisation comme c'est le cas par exemple pour la pente de Saint Pierre au sud du Pressoir.

Les récentes inondations de 2016 ont montré à quel point la prise en compte de l'eau est un élément important. La protection des constructions et des habitants contre les risques d'inondation passe par une lutte accrue contre l'érosion et le ruissellement. Cet élément a été pris en compte dans les choix des sites à urbaniser en priorité. De même il s'agira de préserver et de protéger les zones humides et les espaces boisés.

Le **patrimoine Genillois** est riche de ressources insuffisamment exploitées qu'il s'agisse du patrimoine architectural (église, châteaux et belles demeures, curiosités architecturales (ferme de Marolles et ses éoliennes, fontaine de Montaigu, pyramides...) ou de sites remarquables (forêt de Loches, val d'Indrois...). Le projet de PLU vise à favoriser la croissance du « tourisme vert » en exploitant ce patrimoine. Genillé bénéficie d'une position privilégiée au centre des sites touristiques que sont Loches, Montpoupon et Montrésor. Fixer les visiteurs à Genillé pour accéder à ces différents sites, voire à ceux d'une deuxième couronne (Chenonceaux, Beauval...) peut être réalisé en augmentant les capacités d'accueil et d'hébergement (maison du tourisme, gîtes et chambres d'hôtes) comme cela a déjà été engagé avec la création d'une aire de camping-car, et en développant les activités associées aux séjours de courte durée (chemins de randonnée piétonne et cycliste, embellissement du village, exploitation optimisée de la piscine et autres activités ludiques sportives ou non...). Pour cela une meilleure communication autour de l'intérêt du site de Genillé valorisant son patrimoine local et son emplacement stratégique doit être effectuée.

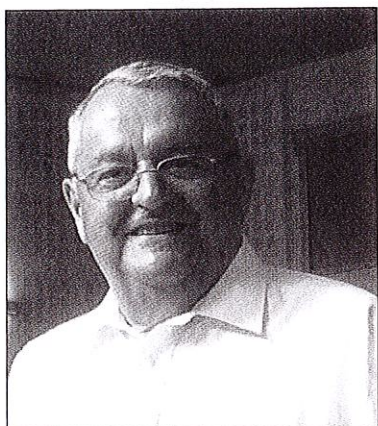
Comme on le voit, le PLU déborde très largement les prérogatives de l'ancien POS et ne peut pas y être comparé. Il définit le cadre de vie des habitants et engage pour plusieurs années l'avenir de la commune non seulement en matière d'habitat mais également sur le plan économique et environnemental.

Après soumission et approbation du préfet probablement en début d'année 2017 sa mise en œuvre pourra être immédiate. C'est une opportunité qui s'offre à nous. Exploitions-la au mieux des intérêts de notre commune et de ses habitants.

Francis Gauthier

Janvier 2017

VOEUX DU MAIRE



**Chères Genilloises,
Chers Genillois**

2
BULLETIN MUNICIPAL - GENILLÉ 2018

Voici votre bulletin communal 2018. Comme d'habitude depuis maintenant 16 ans, c'est l'occasion pour moi de vous présenter, à titre personnel au nom du conseil municipal et du personnel communal, tous nos vœux de santé et de prospérité. Je souhaite également à nos nouveaux élus bonne réussite pour eux mais surtout pour la France.

Comme vous le savez nous avons un nouveau Président de la République qui a beaucoup d'idées et qui veut réformer en profondeur ; souhaitons-lui bonne chance.... Mais plus près de nous, notre département a connu un bouleversement politique total : nouveaux députés, nouveaux sénateurs, nouveau maire à Tours, nouveau Président de l'association des maires, nouveau Préfet et encore plus près de nous, fusion des 4 communautés de communes avec un nouveau Président. Si avec tout ce renouvellement cela ne va pas mieux, alors que faut-il faire ?

Mais restons à Genillé comme d'habitude, j'ai une pensée pour ceux qui souffrent et sont dans la peine. Que l'année 2018 leur apporte réconfort et l'espoir d'un monde meilleur. J'ai également une pensée pour Jean-Pierre LAFOND qui nous a quittés cette année.

Dans notre petite commune, où tout le monde, ou presque, se connaît vivre ensemble n'est pas un vœu pieu, dans l'ensemble, nous vivons en bonne intelligence. Je vous invite tous vivement à participer activement à la vie locale en prenant quelques engagements par exemple en qualité de bénévole au sein de nos associations. J'en profite d'ailleurs pour lancer un appel urgent : **Rejoignez notre Centre de Secours, car les**

effectifs sont très bas et nous risquons à défaut de nouveaux volontaires une fermeture prochaine, ce serait fort dommage pour notre commune ...

J'en arrive à l'heure des bilans et des prévisions.

En 2017, nous avons réalisé de nombreux travaux et aménagements toujours dans l'idée d'améliorer notre bien-être, notre bien-vivre à Genillé. Vous avez peut être ainsi pu constater la réfection de la peinture intérieure de la salle des fêtes et l'installation d'un ensemble d'éclairage moderne et performant ; ou bien encore la mise en place d'un panneau d'informations lumineux déroulant à l'entrée du bourg ; la rénovation d'une partie de notre éclairage public, le réaménagement de la place Raoul Duval et la réfection de la rue Saint Pierre, inaugurée lors de la Foire aux marrons d'octobre dernier. Moins visible par tous, nous avons également terminé la toiture d'un bâtiment de l'école et poursuivi l'informatisation pour permettre aux enfants et enseignants d'utiliser toujours mieux les nouvelles technologies, nous avons aussi remplacé la porte et les fenêtres du cabinet dentaire afin d'assurer une meilleure isolation. Comme chaque année nous avons refait une partie de la voirie communale et enfin nous avons travaillé sur notre Plan Local d'Urbanisme qui devrait être terminé au cours du premier semestre 2018. Bien sûr je n'énumère pas les petits travaux d'entretien courant qui prennent beaucoup de temps mais qui sont indispensables au maintien de la qualité de notre cadre de vie.

Nous ne sommes pas à court d'idée pour l'année 2018, nous prévoyons :

- l'aménagement de l'ancienne boucherie ; une étude globale faite par le PACT d'Indre et Loire phasée en trois parties (local pour l'alambic, le logement, l'ancien magasin intérieur et extérieur) nous permettra d'avancer par tranche en fonction de notre budget.
- la création d'un city stade pour les plus jeunes mais reste encore à trouver le financement ;
- la poursuite de la rénovation de l'éclairage public, toujours dans une volonté de réduire les coûts de consommation ;
- le remplacement de la chaudière du presbytère âgée d'environ 40 ans ;
- la poursuite de l'amélioration des voies communales, la commande de

matériaux sera groupée à l'échelle de la communauté de communes mais nous resterons maîtres pour le choix des travaux à effectuer..

→ la mise en place d'une ASLH (association sportive et de loisirs sans hébergement) dans le cadre de la communauté de communes le mercredi.

→ l'achèvement du PLU ;

→ la poursuite de la réflexion sur le projet de transfert de la scierie avec la communauté de communes qui suppose en priorité cette année l'acquisition du foncier.

S'agissant du personnel communal, nous avons accueilli M. KERGOURLAY Philippe, recruté par voie de mutation ; il doit prendre en charge la gestion du service technique. M. Chirloux, connu de nous tous, est admis à faire valoir ses droits à une retraite bien méritée.

Comme vous pouvez le constater, nous essayons tant bien que mal de développer une qualité de vie qui nous permet de nous sentir bien dans notre commune de Genillé. Je remercie toutes celles et tous ceux qui œuvrent dans l'ombre dans ce sens. J'exprime des vœux tout particulièrement chaleureux à l'intention des plus fragiles d'entre nous ; aux plus jeunes pour que leur entourage les aide à s'épanouir à se réaliser, eux, citoyens de demain ; aux plus âgés et aux malades pour qu'ils soient moins isolés.

Au nom du conseil municipal je vous souhaite à nouveau bonne et heureuse année 2018, qu'elle vous apporte joie, bonheur, santé et réussite dans vos projets.

Jacques HERBERT,
Votre maire

**« Vous êtes cordialement invités
aux vœux du maire
le vendredi 12 janvier 2018,
à 19 h,
à la salle Rosine Deréan »**

Janvier 2018

"Réalisation d'une réunion publique avant l'arrêt de projet" (modalité de concertation dans la délibération d'arrêt) :

Réalisation de 2 réunions publiques, dont l'une avant l'arrêt de projet. Cette dernière a eu lieu en amont du premier arrêt reporté en raison d'incertitude sur le périmètre de projet de la zone d'activités communautaire. La définition du périmètre ayant été revue à la baisse, une nouvelle réunion publique n'a pas été organisée.



PLU GENILLÉ

Accueil

Le PLU c'est quoi ?

La procédure du PLU

Modalités de concertation

Votre patrimoine bâti

Forum PLU Genillé

Signes utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

Téléchargement

Ci-dessous vous pouvez consulter la délibération du 6 Mars 2015 actant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Aussi vous trouverez la fiche concernant la présentation globale du PLU avec un zoom pour expliquer les tenants et aboutissants du "changement de destination" (que vous retrouverez dans la partie "Votre patrimoine bâti" dans le bandeau à gauche).

Deux réunions publiques ont eu lieu à la salle des fêtes :

- le 19 Septembre 2016 à 18h30 ;
- le 25 Septembre 2017 à 18h30.

Les supports de présentation sont téléchargeables dans le lien ci-dessous.

Documents joints

- [deliberation_lancement_plu-genille.pdf](#) (PDF - 136.6 ko)
- [genille_changement_destination-2.pdf](#) (PDF - 2 Mo)
- [reunion_publique_plu_19-09-2016.pdf](#) (PDF - 4.1 Mo)
- [reunion_publique_plu_25-09-2017.pdf](#) (PDF - 6.1 Mo)



PLU Genillé

Une seconde réunion publique de concertation a été organisée le 25/09/2017 à la salle des fêtes. Le support de présentation est accessible dans l'onglet téléchargement (à gauche).

Plateforme collaborative du
groupe auddicé

auddice.com
institut-auddice.com



Réunion publique - 19/09/2016

Présentation du projet de territoire



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de Genillé



Plan Local d'Urbanisme

Partie 1

Qu'est ce que le PLU ?





Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Un outil qui permet à l'équipe municipale de maîtriser l'évolution du territoire
- Un document réglementaire d'urbanisme qui permet de définir des réponses concrètes aux questions soulevées par les habitants



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Le PLU : son élaboration est fixée par le code de l'urbanisme
- ✓ La procédure d'élaboration respecte le code de l'urbanisme
 - ✓ Le contenu respecte l'ensemble des codes et des lois : code de l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code de la construction et de l'habitat, code civil, lois Grenelle, lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, etc.
 - ✓ Respecte une liste de documents d'échelle supérieure : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.)
 - ✓ Est soumis à l'avis des Partenaires Publics Associés : État, Région, Département, Communauté de Communes, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerces et d'Industrie, Chambre des métiers, etc.
 - ✓ Est soumis à une enquête publique



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

Phase technique = phase de travail, de réflexion

- Diagnostic
- Définition des objectifs : le PADD (le projet de territoire)
- Travail sur le zonage et le règlement : la formalisation du PADD en pièces réglementaires

ARRET DU PLU (délibération)

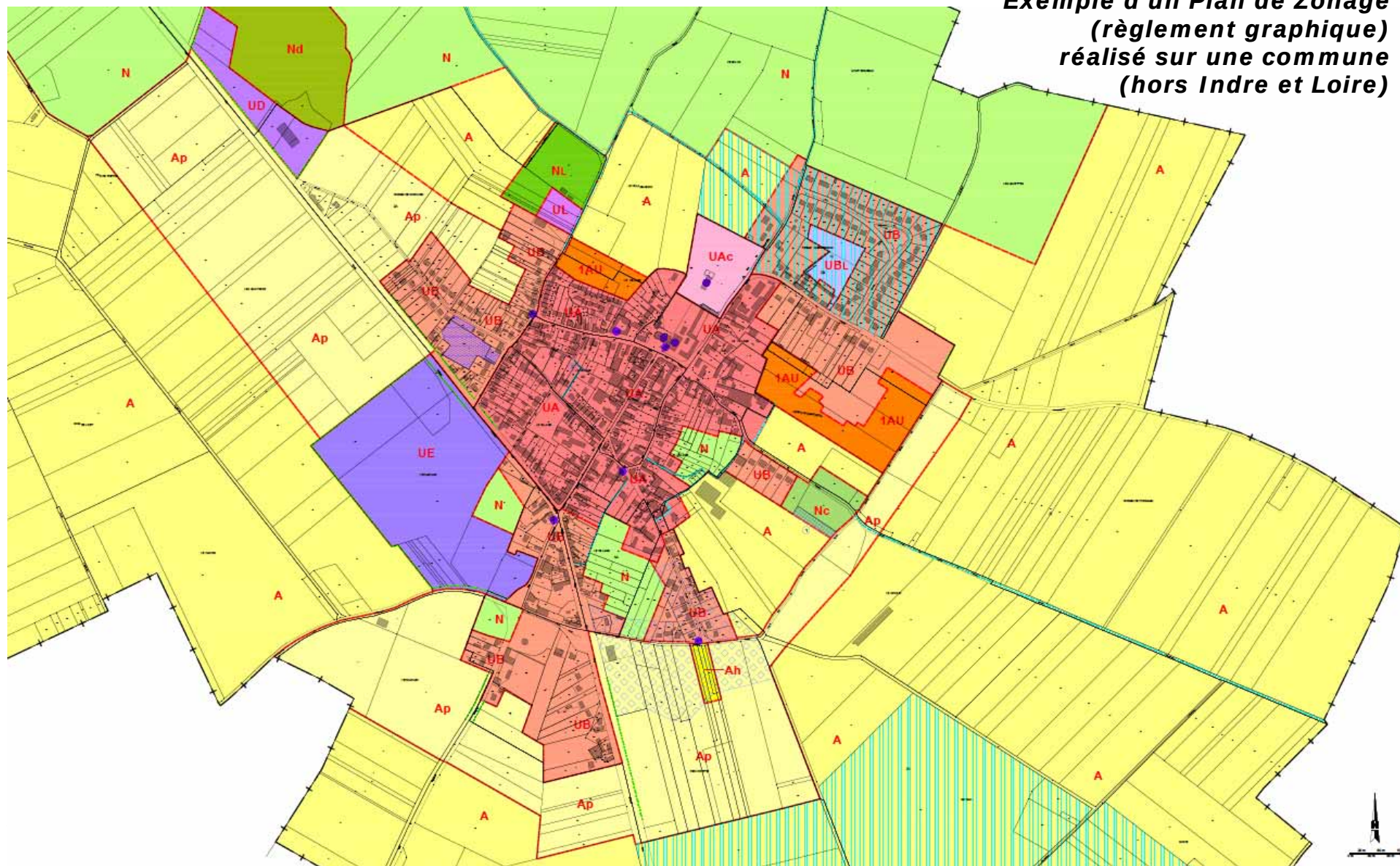
Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État
- **Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE**
 - Réunion de travail : lecture des remarques

APPROBATION = document définitif

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

**Exemple d'un Plan de Zonage
(règlement graphique)
réalisé sur une commune
(hors Indre et Loire)**





Pourquoi changer le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ?

- Article L174-3 du Code de l'Urbanisme
 - ✓ « Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. ».



Plan Local d'Urbanisme

Partie 2

Comment vous exprimer dans le PLU ?





La concertation avec le public

- Dans la délibération de prescription du PLU sont fixées notamment les modalités de concertation avec le public . Ont été retenues :
 - ✓ *Mise à disposition en mairie, aux heures d'ouverture habituelles, d'un registre à feuilles non mobiles permettant au public de consigner ses observations. Les observations pourront également être adressées par courrier à M. Le Maire ;*
 - ✓ *Mise en place en mairie d'une information sous forme de documents écrits et d'exposition évolutive en relation avec le projet ;*
 - ✓ *Information régulière sur site internet de la commune et création d'une adresse mail spécifique relative à la procédure d'élaboration d'un PLU afin de permettre au public de présenter ses observations ;*
 - ✓ *Parution des informations relatives au projet dans le bulletin municipal ;*
 - ✓ *Organisation d'une réunion publique avant l'arrêt du projet du PLU pour présenter celui-ci.*



La concertation avec le public

MAIRIE de Genillé

ACCUEIL LA COMMUNE DIAPORAMA VIE PRATIQUE VIE ASSOCIATIVE VIE CULTURELLE TOURISME HÉBERGEMENT LOISIRS AGENDA

Plan local d'urbanisme

Retrouvez toutes les informations concernant notre PLU en cliquant sur le lien suivant :
<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Genille>

Agenda

- **Vendredi 16 septembre 2016**
Inauguration du salon de coiffure à Genillé à 16h30
- **Samedi 17 septembre 2016**
Ouverture du salon de coiffure
- **Samedi 17 septembre 2016**
Parcours patrimonial "Genillé sous l'Occupation"
Rendez-vous à 14 heures 30
Place Raoul Duval à Genillé
- **Samedi 01 octobre 2016**
Repas de l'Association de l'Air du Temps à la salle pour tous

Agenda

Vendredi 16 septembre 2016
Inauguration du salon de coiffure à Genillé à... [+]

Samedi 17 septembre 2016
Ouverture du salon de... [+]

• voir toutes les dates

Agenda

Genillé

Parcours patrimonial "Genillé sous l'Occupation"

Rendez-vous à 14 heures 30
Place Raoul Duval à Genillé

Repas de l'Association de l'Air du Temps à la salle pour tous



La concertation avec le public



PLU GENILLÉ

Accueil

Le PLU c'est quoi ?

La procédure du PLU

Modalités de concertation

Votre patrimoine bâti

Forum PLU Genillé

Sigles utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

PLU Genillé

Une réunion publique est prévue le 19 Septembre 2016 à 18h30 à la salle des fêtes. C'est un moment qui vous est offert pour donner votre avis sur le devenir du territoire communal.

L'aménagement du territoire de la commune est aujourd'hui encadré par l'application du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce dernier a été approuvé le 28 Mars 2001. La dernière modification du POS a été approuvée le 9 Décembre 2005.

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 26 Mars 2014, prévoit la suppression du POS le 31 Décembre 2015. Cette suppression entraîne un retour à la seule application du Règlement National de l'Urbanisme. La loi prévoit toutefois que si la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée avant le 31 Décembre 2015, le POS restera en vigueur jusqu'au 26 Mars 2017.

Par la délibération, les élus ont ainsi lancé les travaux de révision du POS. Ce dernier sera donc remplacé par le PLU qui redéfinira le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...). La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit d'Environnement Conseil - Groupe Auddicé basé à Saumur (49).





La concertation avec le public



PLU GENILLÉ

[Accueil](#)

[Le PLU c'est quoi ?](#)

[La procédure du PLU](#)

[Modalités de concertation](#)

[Votre patrimoine bâti](#)

[Forum PLU Genillé](#)

[Sigles utilisés](#)

[Contacts et liens](#)

[Téléchargement](#)

[Accès réservé](#)

Forum PLU Genillé

Le forum permet à chacun de poser ses questions d'intérêt général sur le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les idées et remarques constructives sont les bienvenues. Il convient de souligner que les questions doivent bien évidemment avoir un lien avec la démarche de PLU dans un esprit d'intérêt général. Les autres remarques d'intérêt personnel ne seront pas mises en ligne.

Les requêtes d'intérêt personnel sont uniquement traitées dès lors qu'elles sont transmises à M. Le Maire par voie postale, ou déposées dans le cahier de concertation mis à disposition des habitants (aux horaires d'ouverture de la mairie). Ces questions, requêtes pourront aussi être traitées durant l'enquête publique organisée en seconde partie de la procédure du PLU.

Enfin, toutes les réponses apportées aux questions posées sur ce forum sont visibles par tous.

[17 juin, 12:40, par Aubel Patrick](#)

La commune de Genillé est traversé dans son bourg par plusieurs cours d'eau. Les dernières semaines ont confirmé l'existence de zones inondables dans ce bourg, qui peuvent être différentes de celles qui servaient de référence au précédent document d'urbanisme.

- Est-ce que le relevé de ces zones a été fait et si oui est-ce que ces zones pourront être intégrées à la réflexion pour définir les zones constructibles ?
- La démarche d'organisation des espaces et le projet municipal prévoient ils, notamment pour ces zones, la possibilité de jardins (jardins ouvriers, jardins partagés, ...) et si oui quels aménagements seront autorisés dans ces espaces (clôtures, bâtis, ...) ?

[29 juillet, 12:49, par Sébastien AGATOR](#)

Bonjour,

Le relevé des zones inondables est établi à partir des études réglementaires si elles existent (comme le Plan de Prévention des Risques d'Inondations - PPRI - par exemple). En l'absence de PPRI sur la commune de Genillé, il peut être relevé par des connaissances locales des emprises définies comme "secteurs à risques". Ces secteurs s'ils sont validés par les élus seront pris en compte dans le PLU et des prescriptions seront alors rédigées pour bien prendre en compte ces risques. Ces prescriptions seront opposables pour interdire (ou autoriser sous conditions) tous types de constructions, aménagements et installations.

Conjointement à l'élaboration du PLU est réalisé le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) et que celui-ci doit mettre en évidence les secteurs urbanisés ou à urbaniser qui sont susceptibles d'être confrontés à des inondations, des ravinements ou des érosions. Le SDGEP doit également proposer des alternatives techniques pour corriger ou limiter ces phénomènes, voire dissuader l'ouverture à l'urbanisation de secteurs.

En espérant avoir répondu à votre question.



Plan Local d'Urbanisme

Partie 3

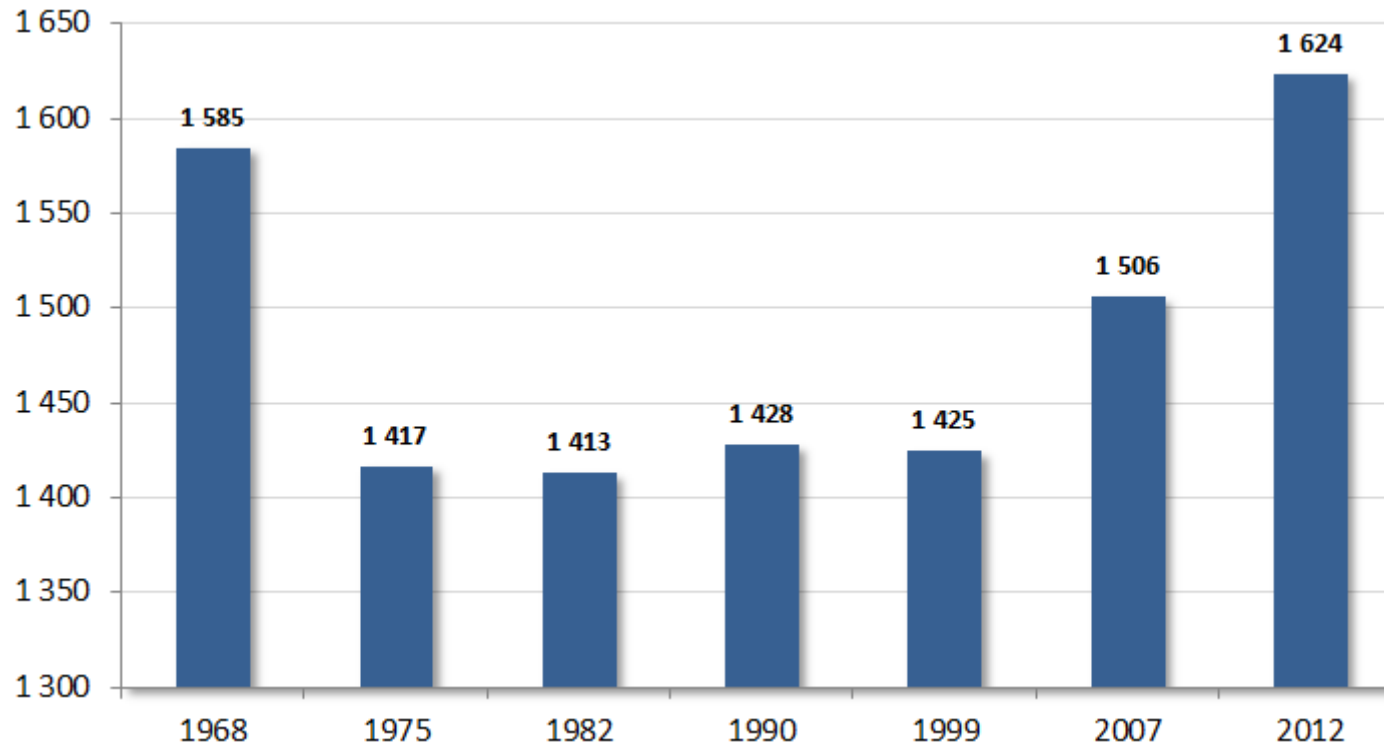
Le diagnostic de territoire





L'évolution démographique

Evolution de la population depuis 1968

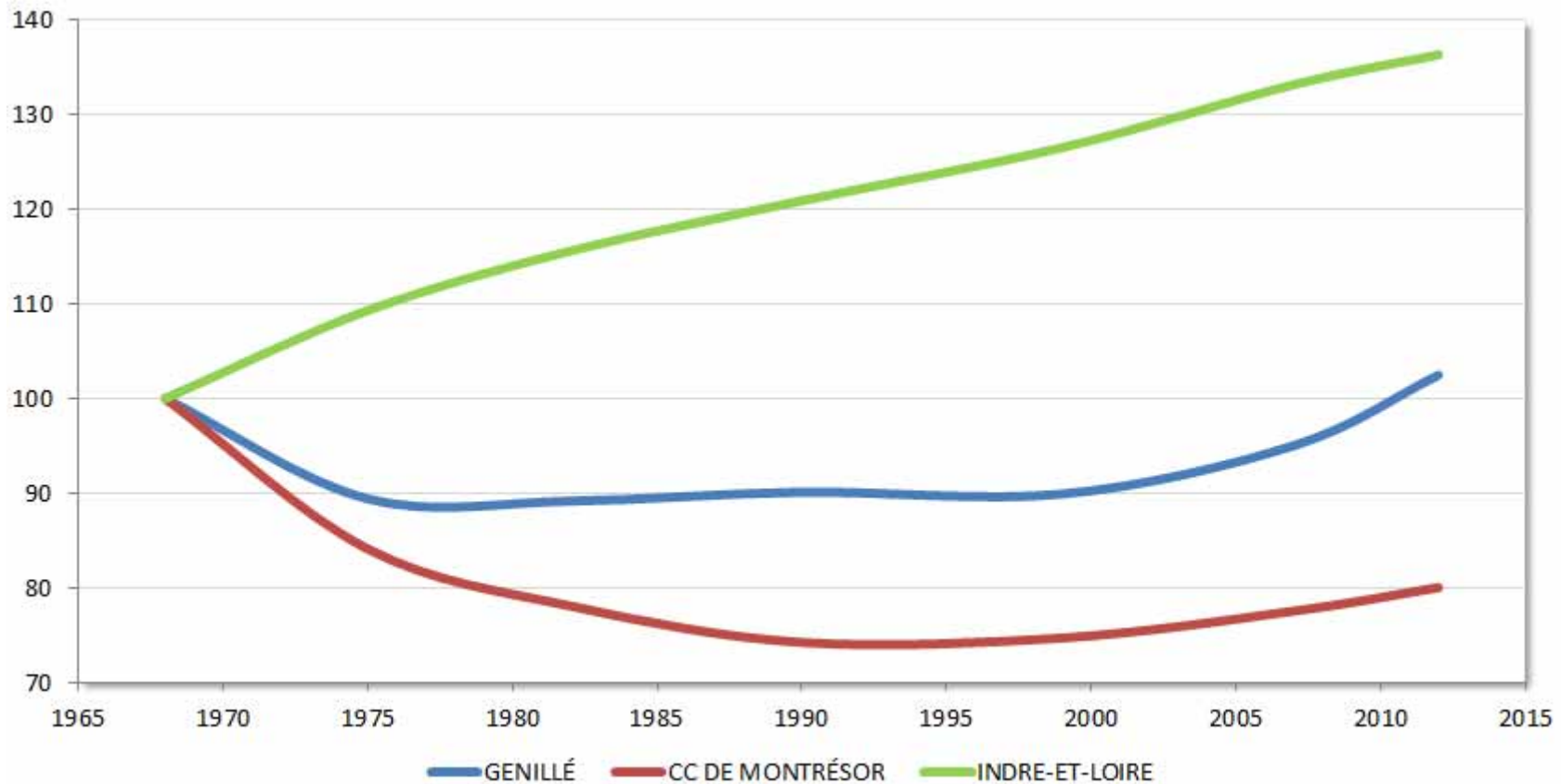


- Une croissance démographique continue



L'évolution démographique

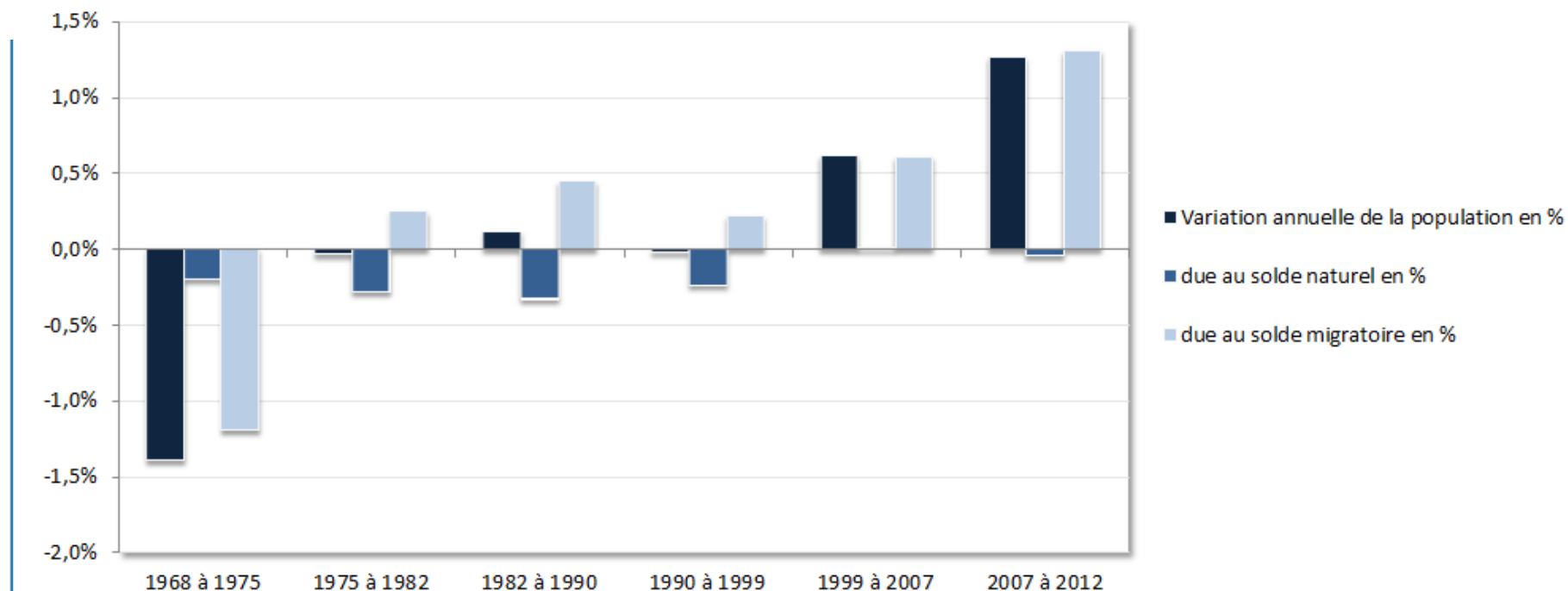
Evolution démographique comparée depuis 1968



- ✓ L'évolution de la population communale est plus soutenue sur la commune que la moyenne observée sur l'intercommunalité
- ✓ Depuis 1990, la croissance démographique du bassin de vie intercommunal est en légère hausse

L'évolution démographique

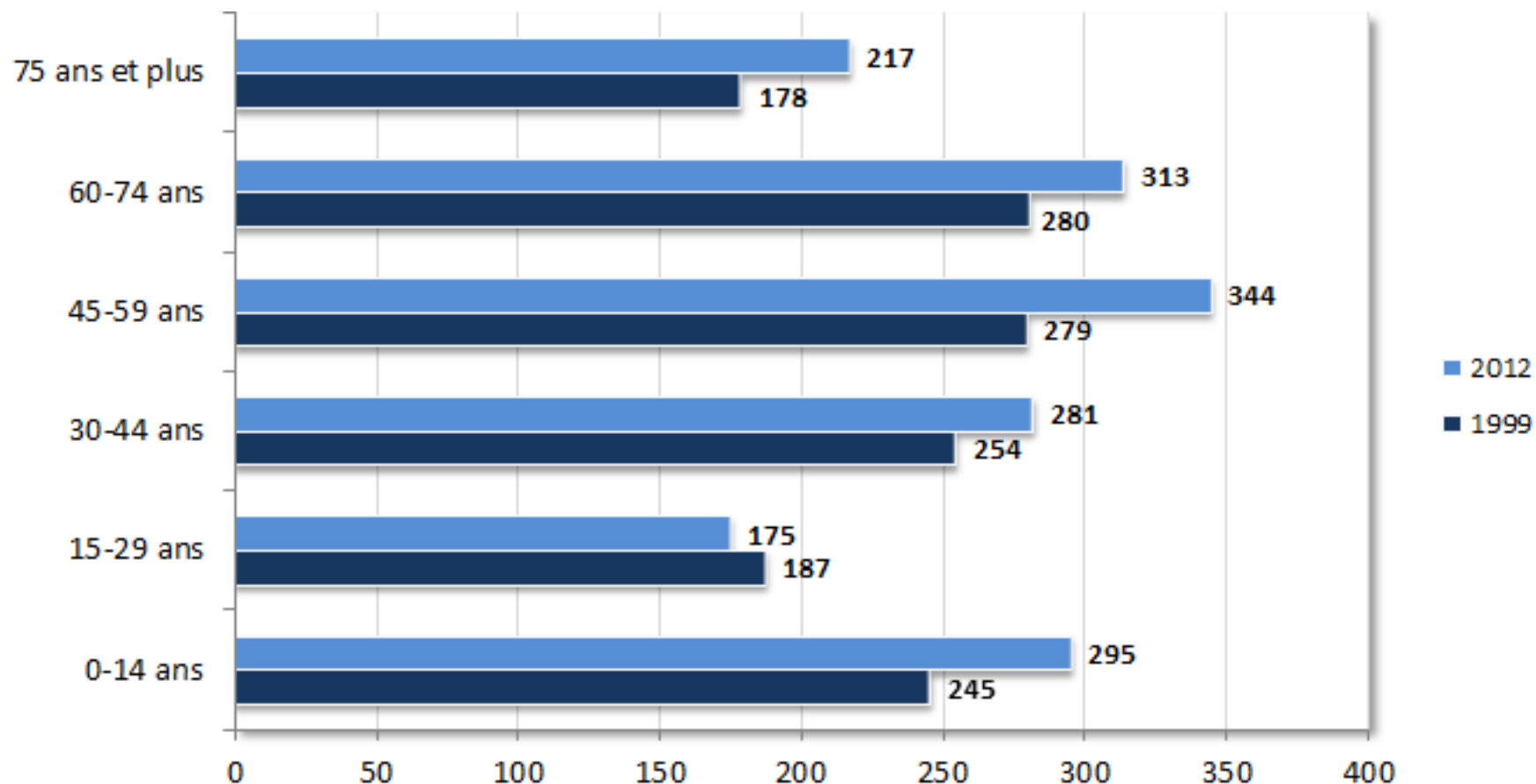
Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population



✓ Un flux migratoire positif qui compense un solde naturel instable

La structure de population

Evolution de l'âge des habitants entre 1999, 2007 et 2012

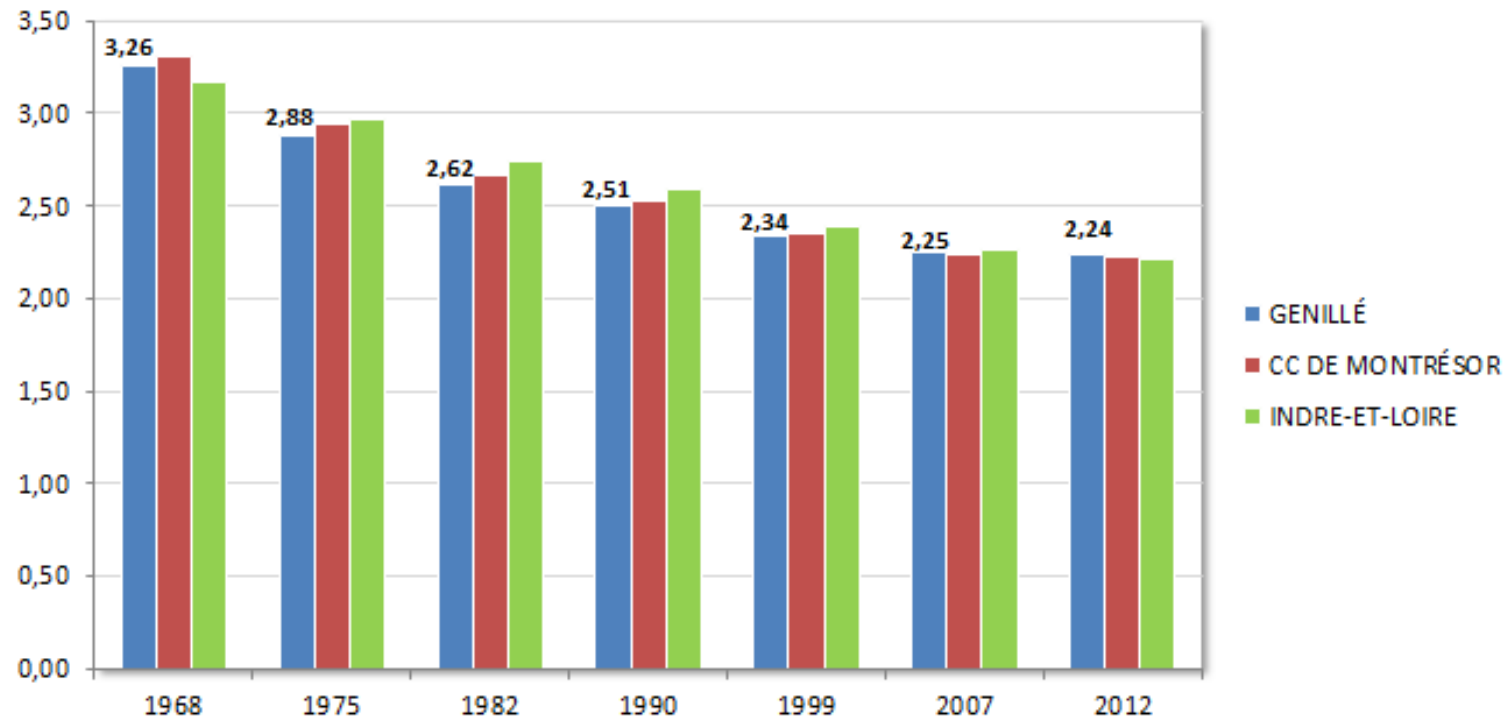


✓ Un vieillissement notable de la population



La taille des ménages

Evolution comparée de la taille des ménages



- ✓ La taille des ménages témoigne d'un tissu familial stable depuis 1999
- ✓ Un « desserrement » des ménages constaté à toutes les échelles
- ✓ L'évolution des modes de vie explique la constante diminution de la taille des ménages dans un contexte national

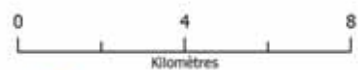
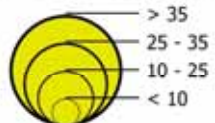
Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Nombre d'exploitations en 2010

 Limites communales

Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune en 2010 :



1:110 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

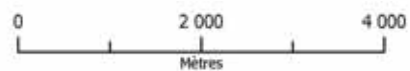
audicé
Groupe
Équipement
Énergie
Eau
Logement
Santé
Services

Réalisation : AIREL, 2015
Source de fond de carte : OpenStreetMap
Sources de données : INSEE - 2010 - AIREL, 2015



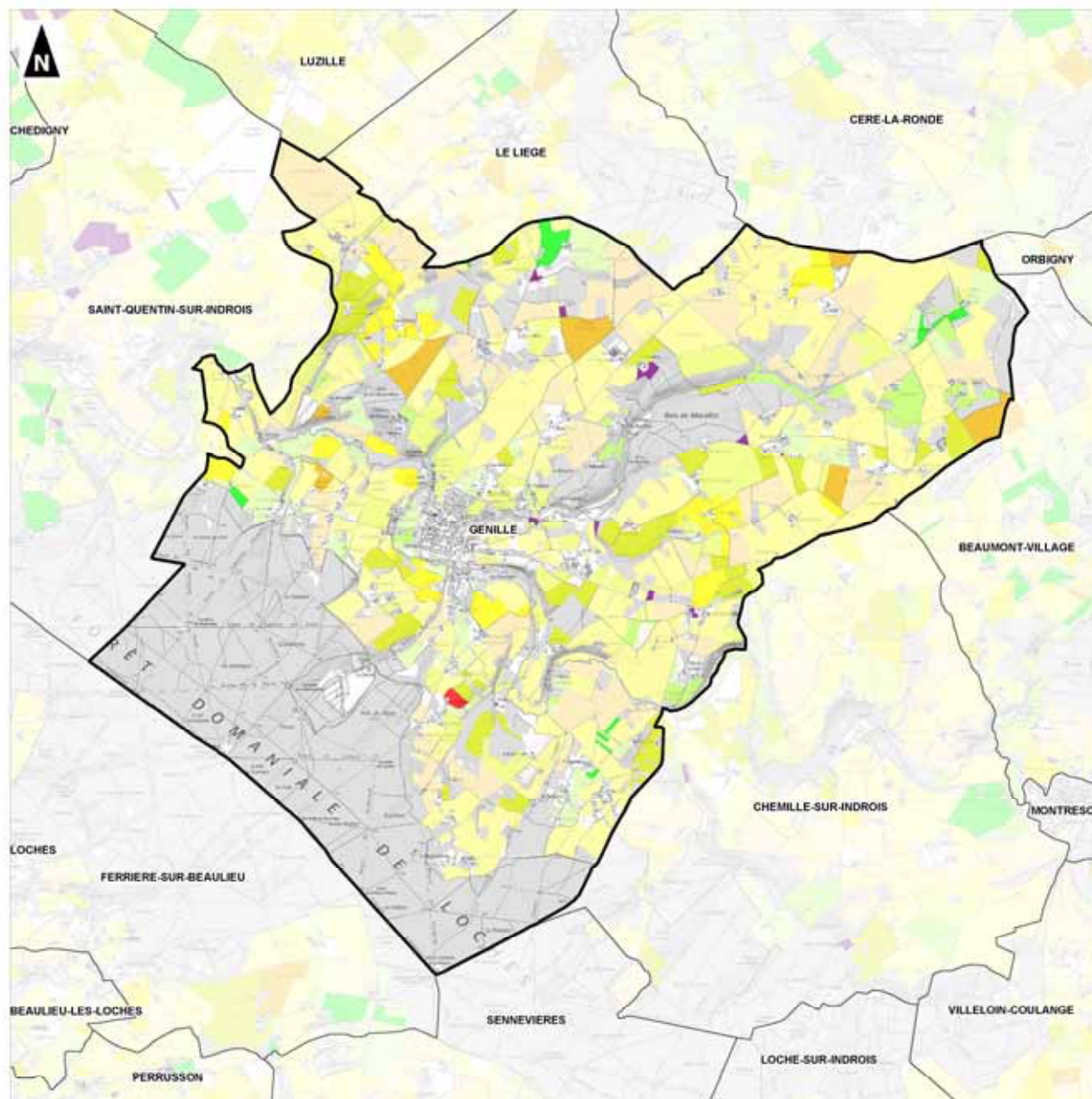
Commune de Genillé (37)
Plan Local d'Urbanisme
Occupation du sol agricole - 2012

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Tournesol
-  Protéagineux
-  Autres gels
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vergers
-  Divers



1:50 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

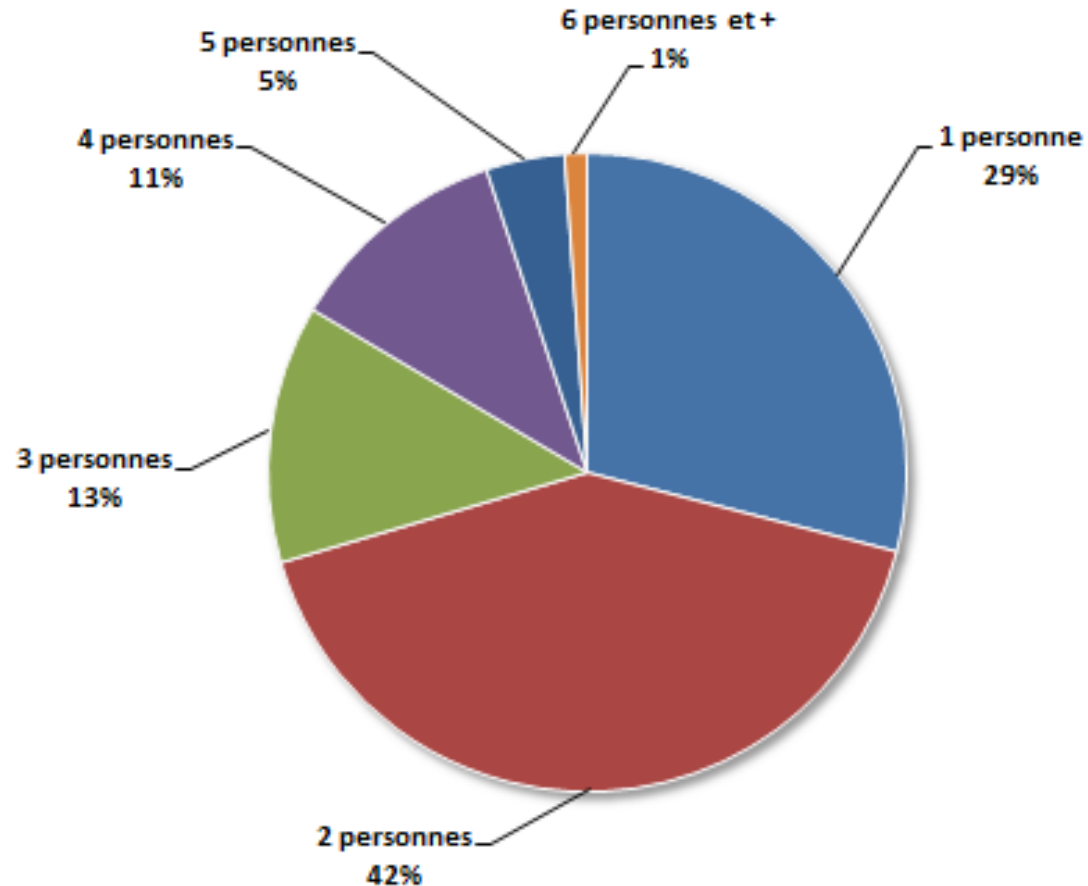
audicé
Géomatique
Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCANS
Sources de données : ASP - IGN - AIRELE, 2015





La composition des ménages

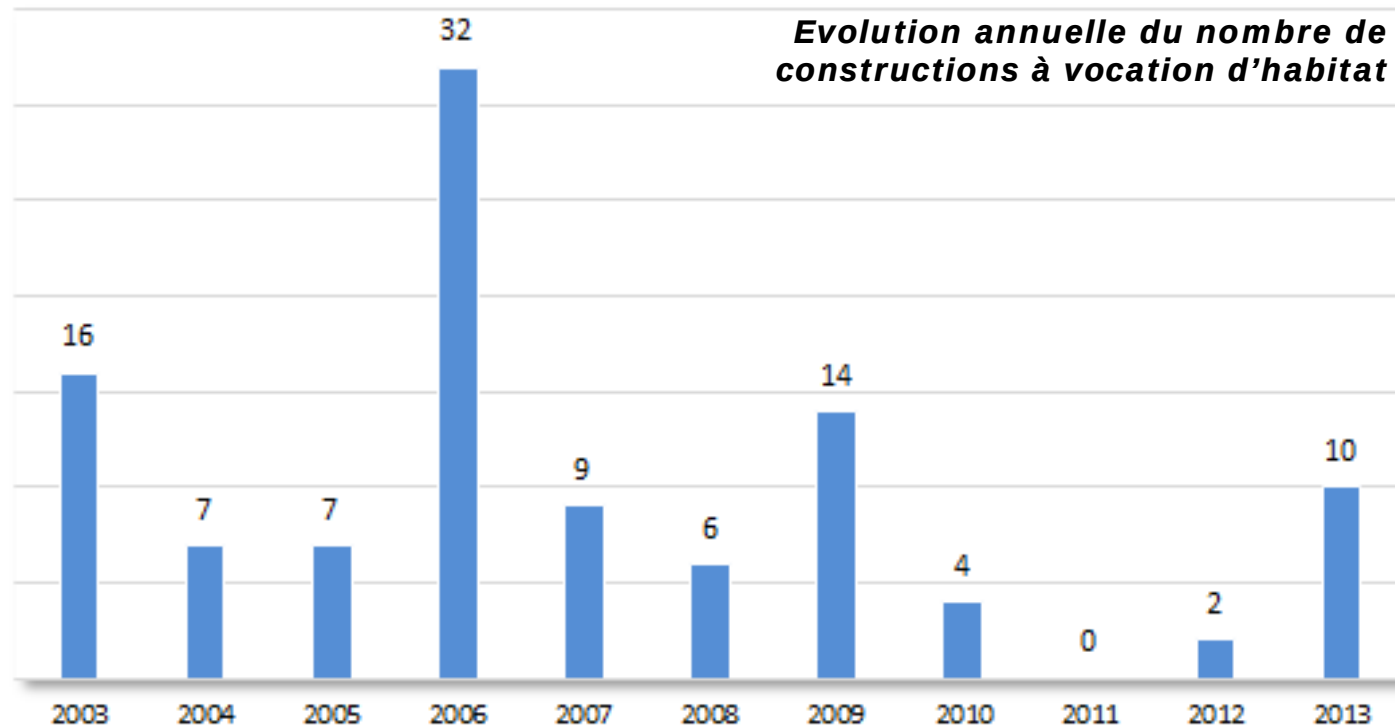
Analyse comparée de la composition des ménages en 2012



✓ Près de $\frac{3}{4}$ des ménages sont composées de 1 ou 2 personnes



L'évolution du nombre de logements

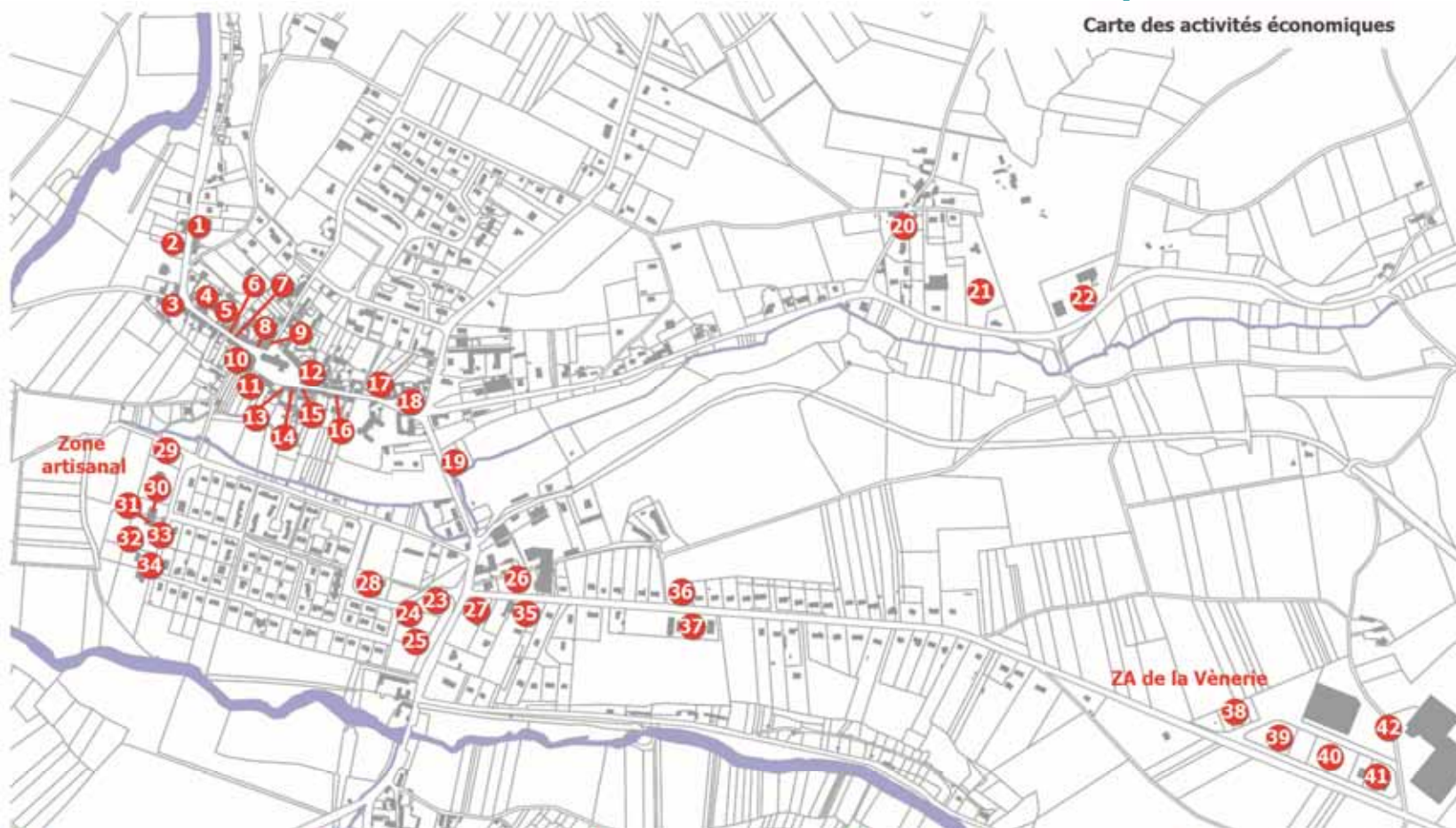


- ✓ 9,7 logements par an en moyenne depuis 2003
- ✓ Un rythme de constructions en baisse (phénomène national) du :
 - une politique fiscale moins incitative ;
 - une crise immobilière dans un contexte économique fragile ;
 - une rétention foncière de certains propriétaires ;
 - des baux agricoles



Les activités économiques

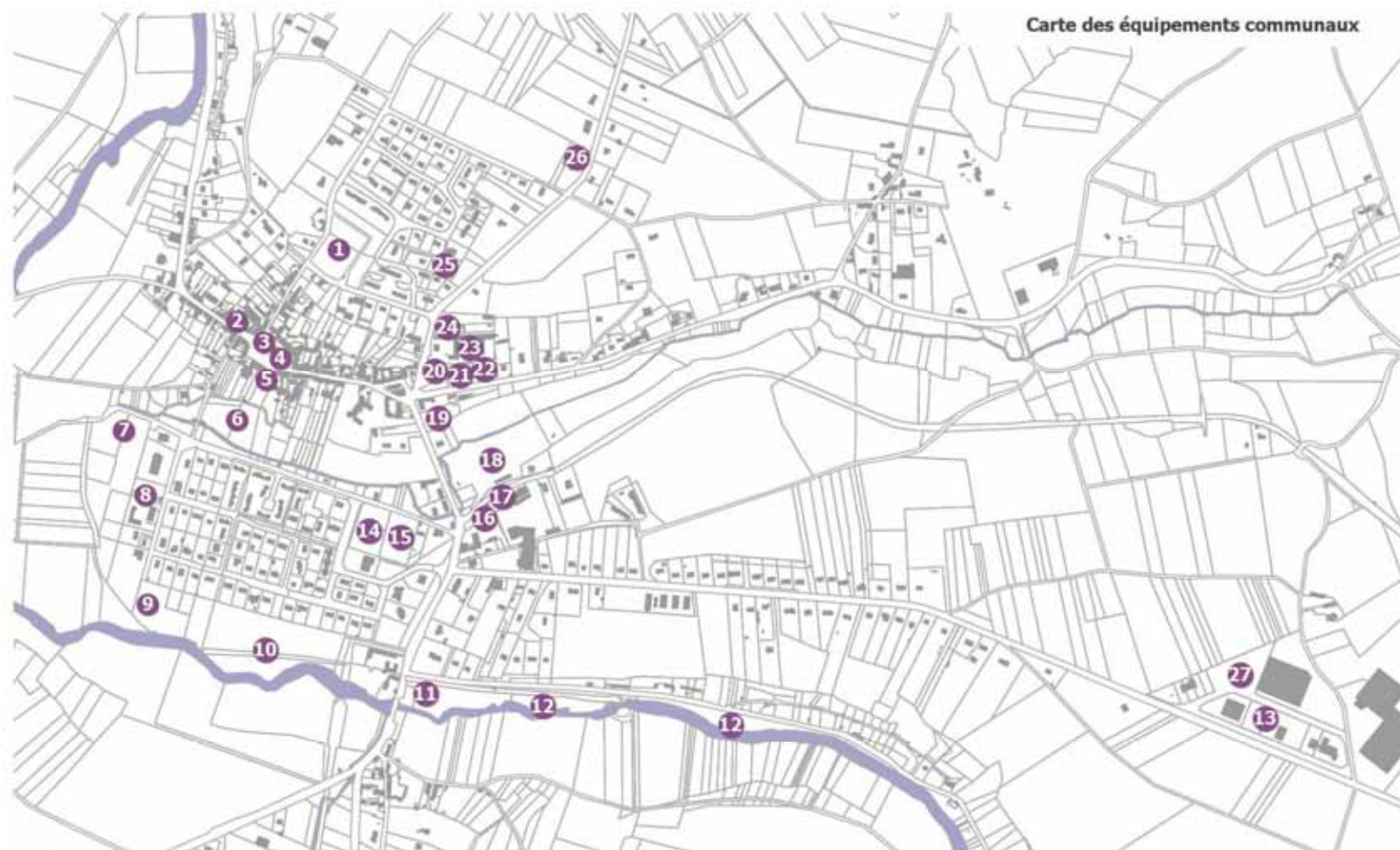
Carte des activités économiques



- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 Cabinet dentaire | 10 Entreprise générale de peinture LAHAIE | 19 Ancienne station service | 28 Epicerie 8 à Huit | 36 Entreprise de pose de carrelage faïence moquette |
| 2 Restaurant le Clos de Jeanne | 11 Hôtel de la place | 20 Entreprise Touraine énergie (électricité et plomberie) | 29 Entreprise d'électricité générale/électroménager KIEFFER | 37 Elevage de poulets et de volailles |
| 3 Menuiserie | 12 Locaux vides | 21 Entreprise de charpente et couverture | 30 Entreprise Proxiconfort électroménager, image et son | 38 Menuiserie |
| 4 ADMR | 13 Distributeur automatique | 22 Agrial | 31 Entreprise générale de peinture LAHAIE | 39 Entreprise Europe Caoutchouc silicones |
| 5 La POSTE | 14 Coiffeur | 23 Pharmacie | 32 Rétromobile Club de Genillé | 40 Garage automobile |
| 6 Tabac Presse | 15 Entreprise d'électricité générale/électroménager KIEFFER | 24 Maison médicale | 33 Védimo (magasin de vêtements) | 41 Ebénisterie - menuiserie |
| 7 Local vide (ancienne boucherie) | 16 Ancienne boulangerie pâtisserie | 25 Office notarial | 34 Entreprise de maçonnerie / plâtrerie | 42 Société Genilloise d'Entrepôt |
| 8 Bar Brasserie Restaurant le 80 et dépôt de pain | 17 Transaxia immobilier | 26 Scierie | | |
| 9 Boulangerie Pâtisserie | 18 Bar Brasserie le V&P | 27 Institut de beauté et architecte diplômé | 35 Ancien garage automobile | |



Les équipements communaux



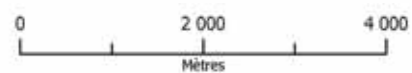
- | | | | |
|--|--|----------------------------------|-----------------------|
| 1 Cimetière | 9 Arboretum | 16 Espace culturel Rosine Deréan | 24 Ateliers communaux |
| 2 Médiathèque | 10 Bicross | 17 Maison des associations | 25 Aire de jeux |
| 3 Eglise | 11 Point d'informations et de situation | 18 Stade de foot et vestiaires | 26 Château d'eau |
| 4 Monument aux morts | 12 Aires de pique-nique | 19 Square A. Vénier | 27 Déchèterie |
| 5 Mairie, local et affichage communal, toilettes publiques | 13 Zone d'activités de la Vennerie | 20 Salle pour tous | |
| 6 Square M. Fortier | 14 Terrains de tennis et panneau de basket | 21 Centre de Secours | |
| 7 Station d'épuration | 15 Piscine | 22 Salle omnisport | |
| 8 Zone artisanal | | 23 Ecole et garderie | |

Commune de Genillé (37)

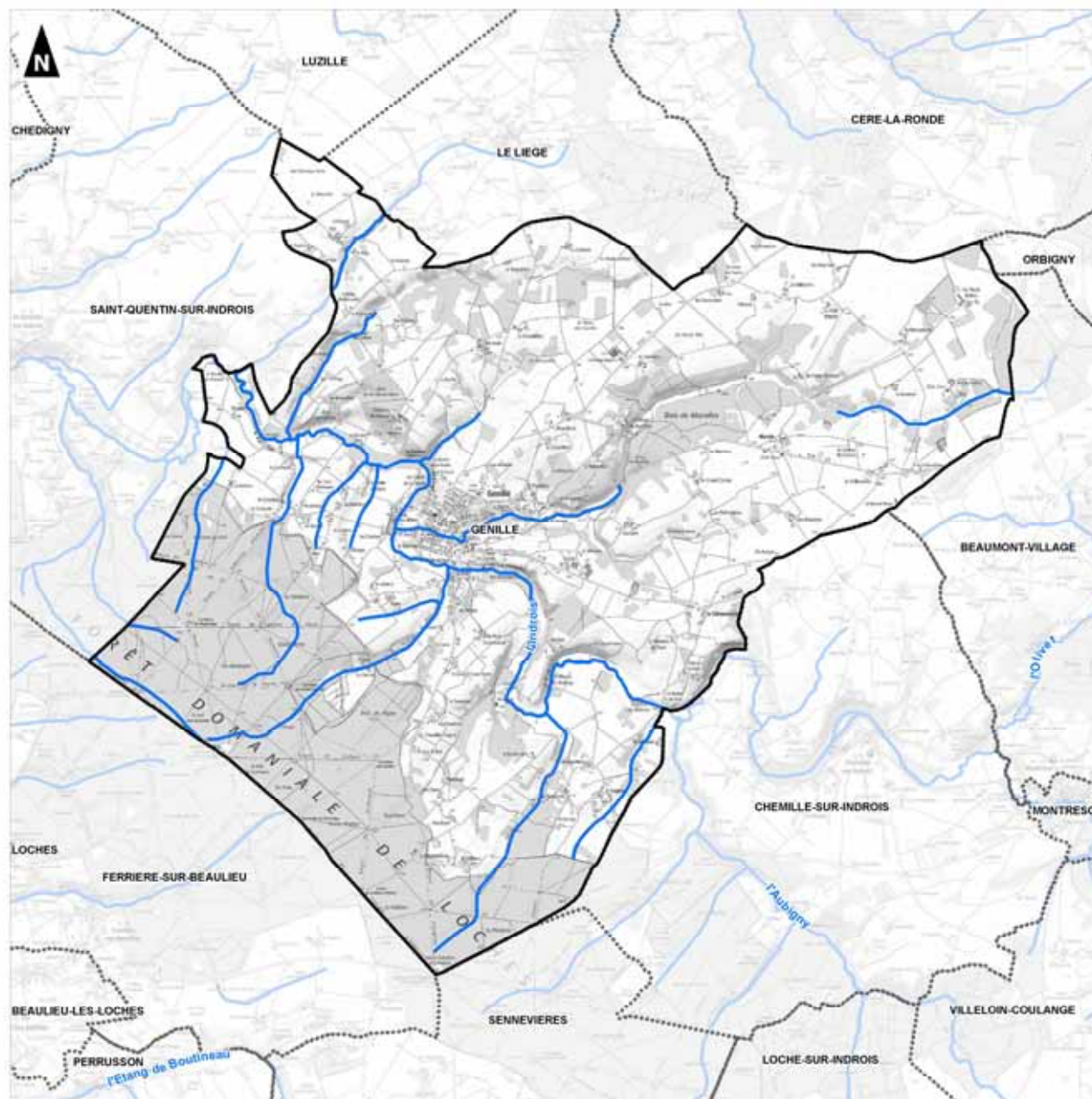
Plan Local d'Urbanisme

Hydrographie

-  Commune de Genillé
 Limites communales
 Réseau hydrographique




1:50 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : AIRELE, 2015
 Source de fond de carte : IGN, SCANDS
 Sources de données : SANDRE - IGN - AIRELE, 2015

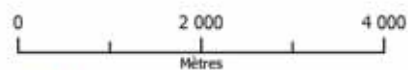
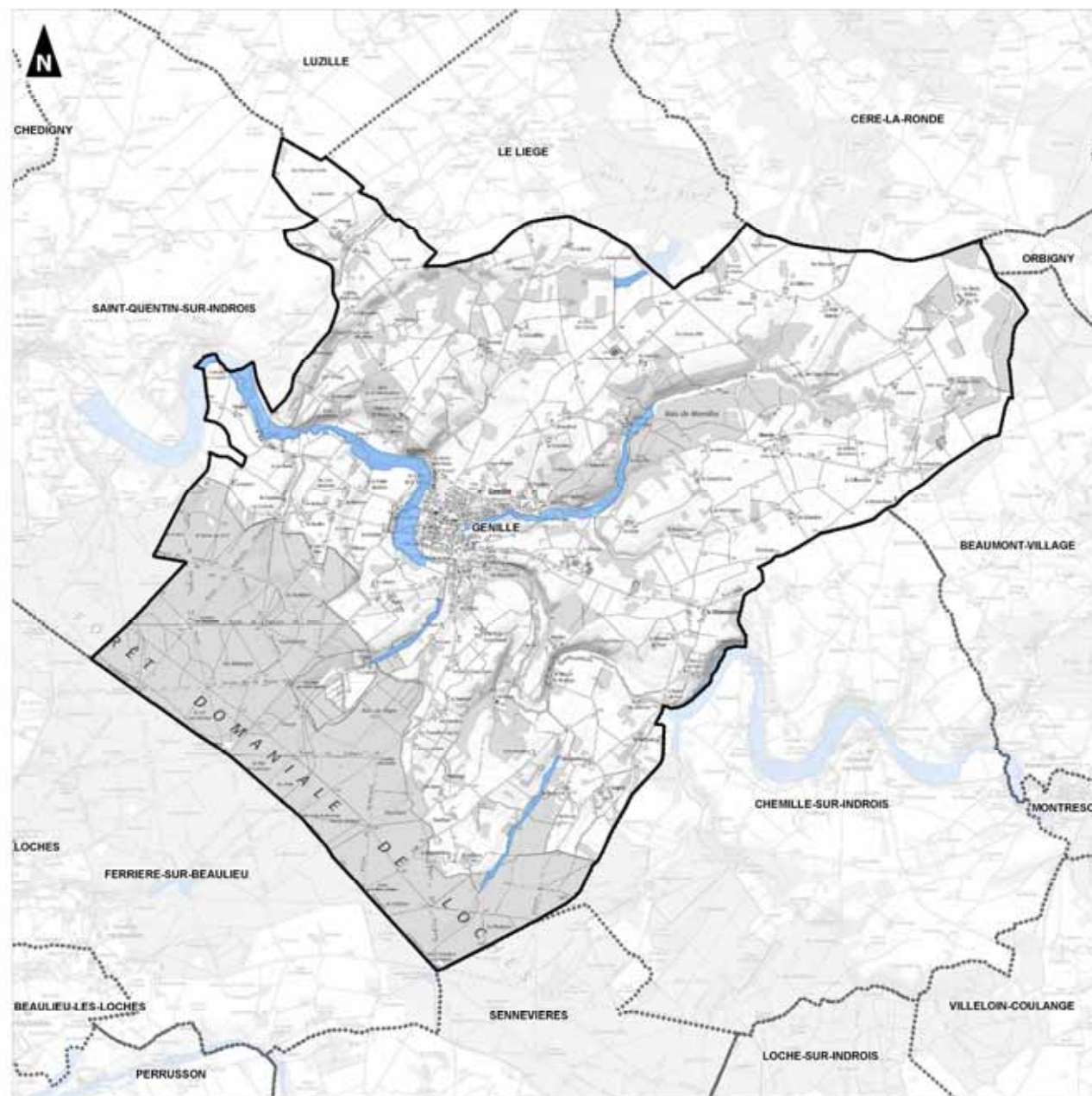


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Zones humides

-  Commune de Genillé
 Limites communales
 Zone humide

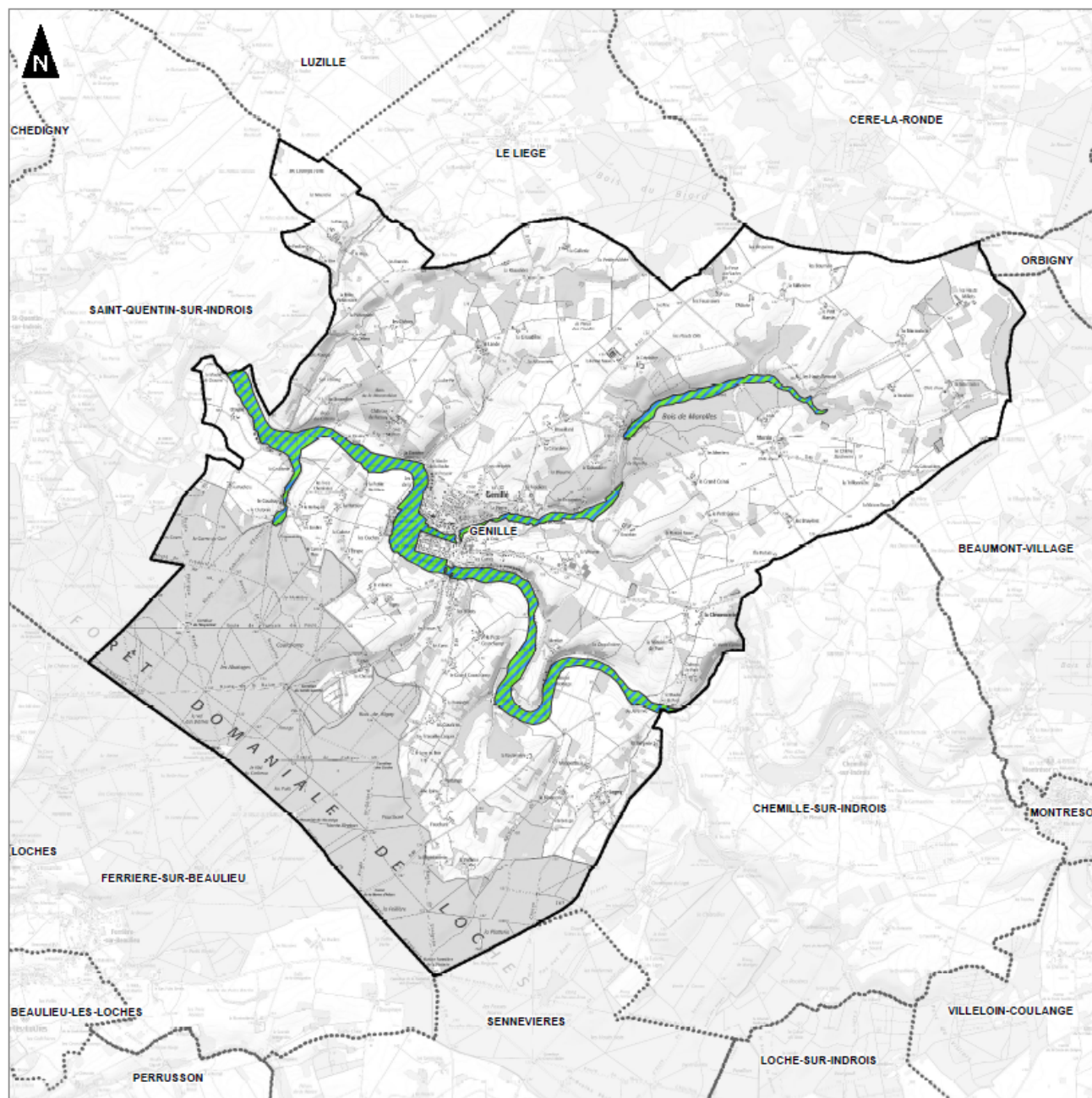


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Zones inondables

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  Zones inondables



0 2 000 4 000
Mètres

Groupe
audicé

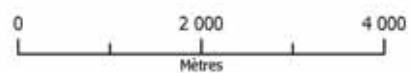
1:50 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Environnement
Conseil

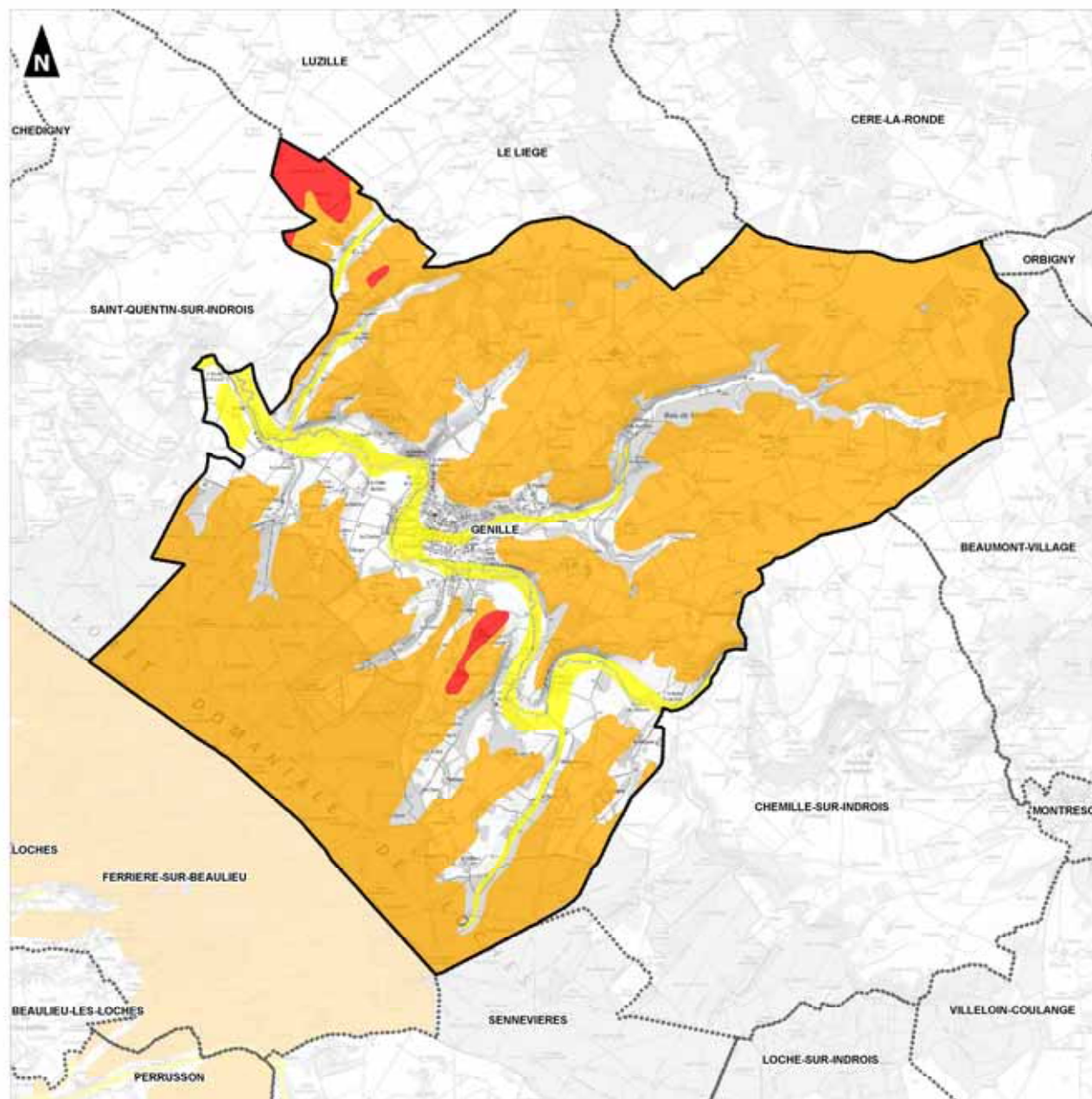
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2016
Source de fond de carte : IGN, SCAN2S
Sources de données : IGN - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2016

Commune de Genillé (37)
Plan Local d'Urbanisme
**Risques naturels
aléas gonflement / retrait des argiles**

-  Commune de Genillé
 Limites communales
Aléas gonflement/retrait des argiles :
 Faible
 Moyen
 Fort




audicé
 1:50 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : AIREL, 2015
 Source de fond de carte : IGN, SCANDS
 Sources de données : DDT37 - IGN - AIREL, 2015

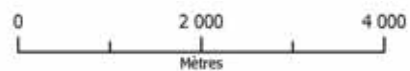


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

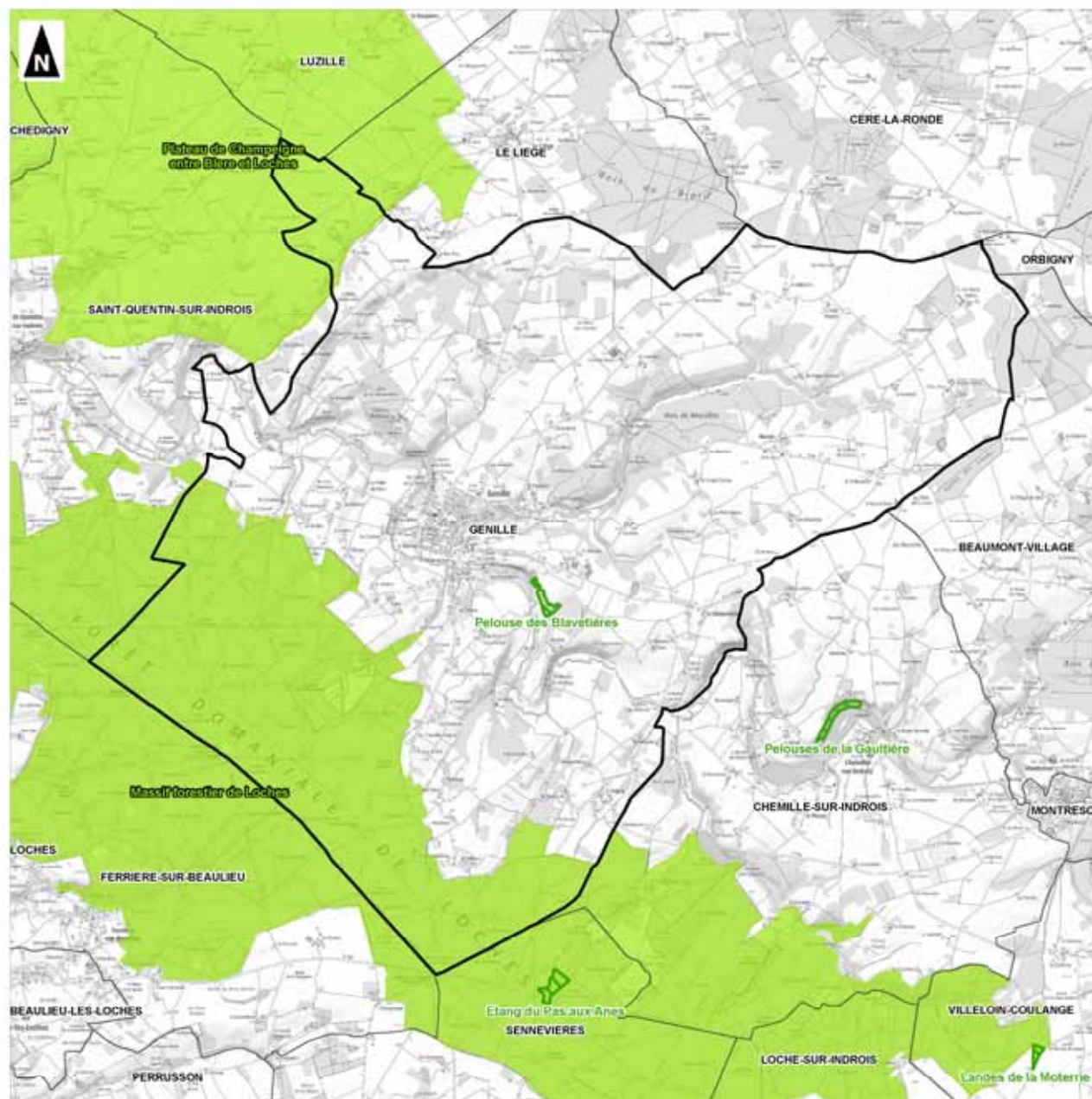
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (Hors réseau Natura 2000)

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2



1:50 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

audicé
Réalisation : AIREL, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCANDS
Sources de données : IGN - INPN - AIREL, 2015

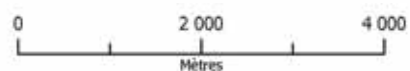


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

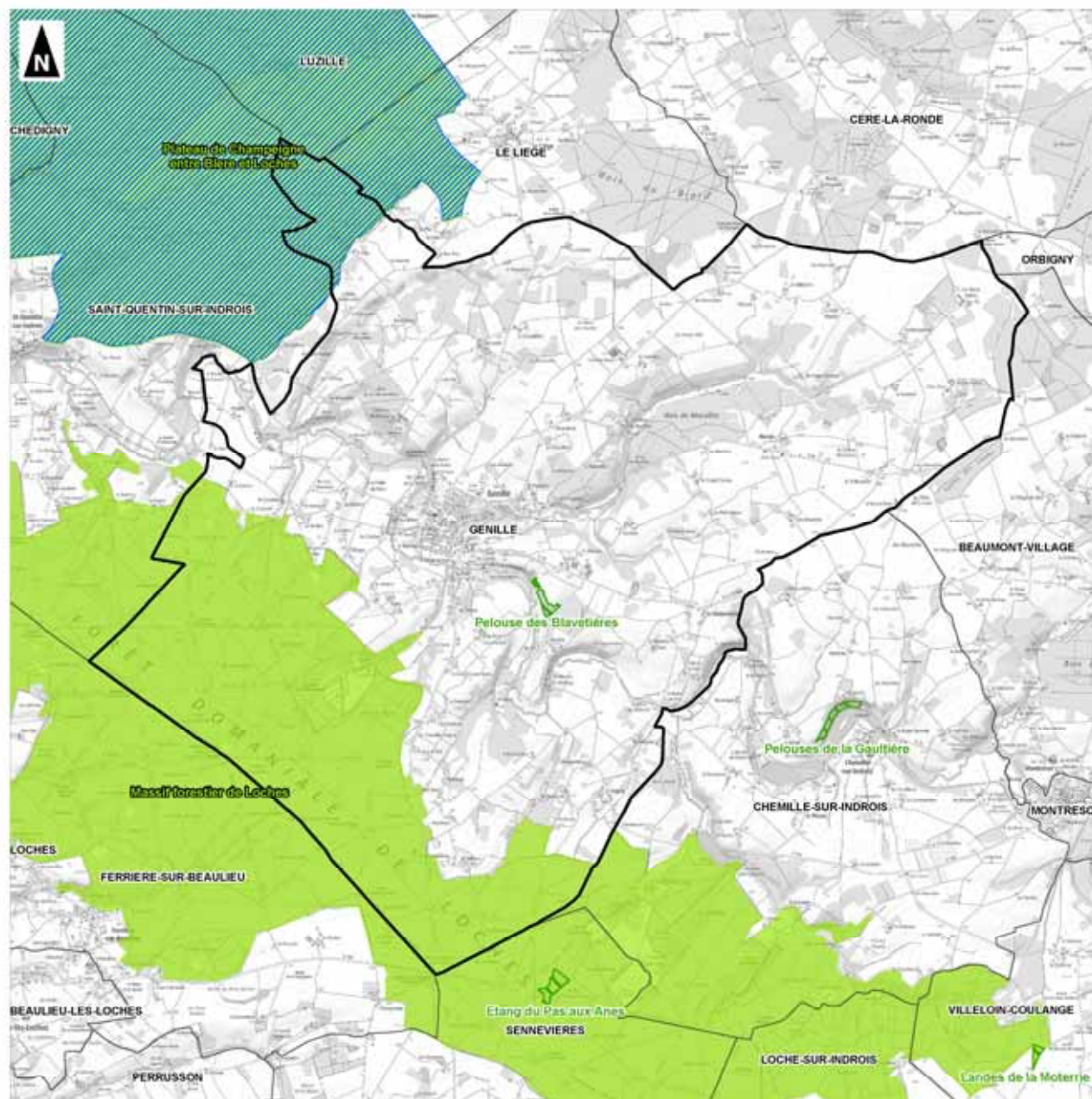
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Zone de Protection Spéciale "Champagne"



 **1:50 000**
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIREL, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCANS
Sources de données : IGN - INPN - AIREL, 2015

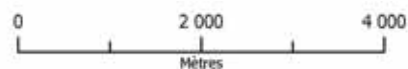


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

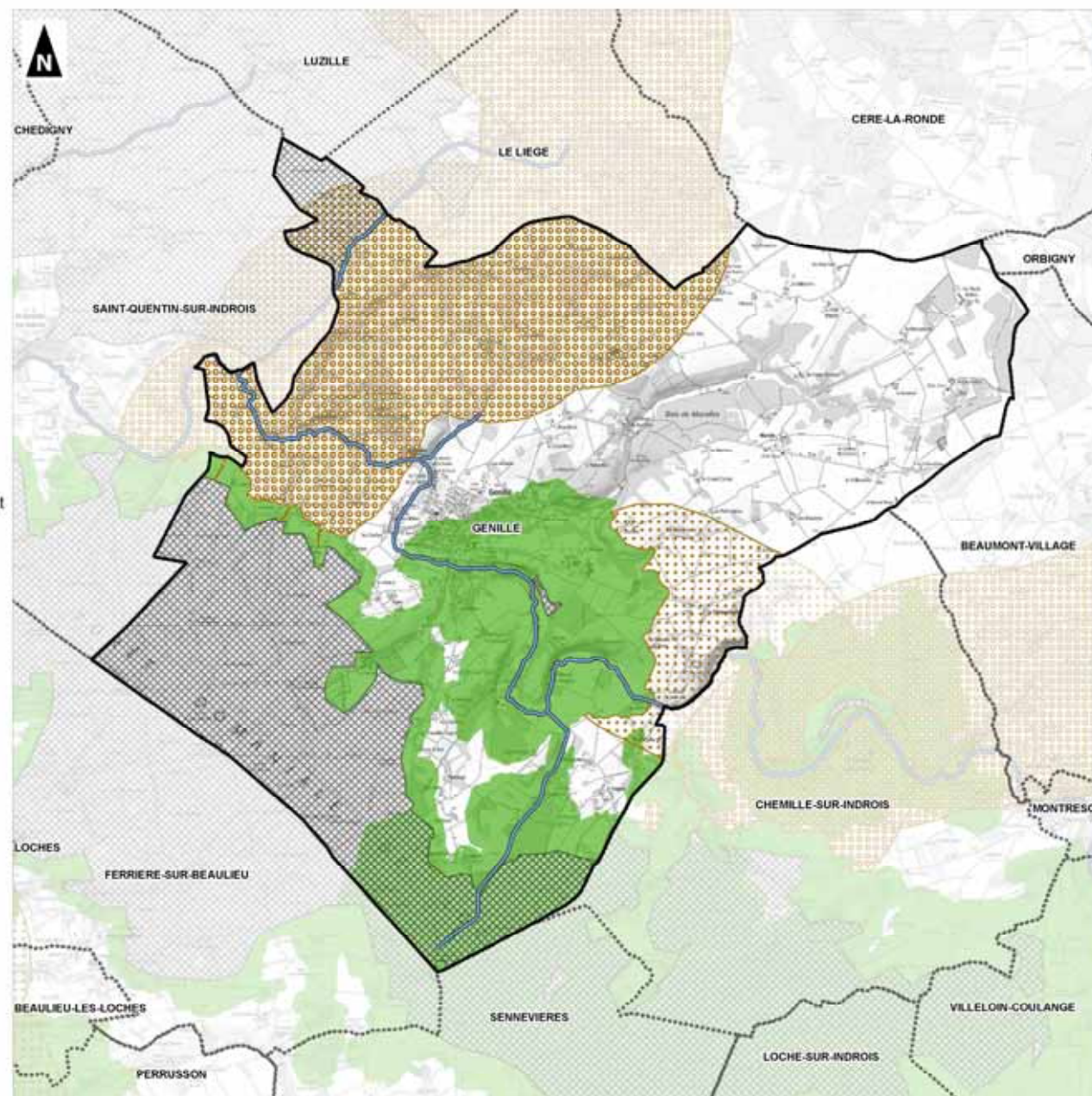
Schéma Régional de Cohérence Ecologique

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  Cours d'eau classés liste 1 Loire-Bretagne
-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors écologiques potentiels à préserver
-  Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
-  Zones de corridors diffus à préciser localement



 **1:50 000**
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCANDS
Sources de données : IGN - DREAL - AIRELE, 2015





Le patrimoine hydraulique

Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Mares et cours d'eau

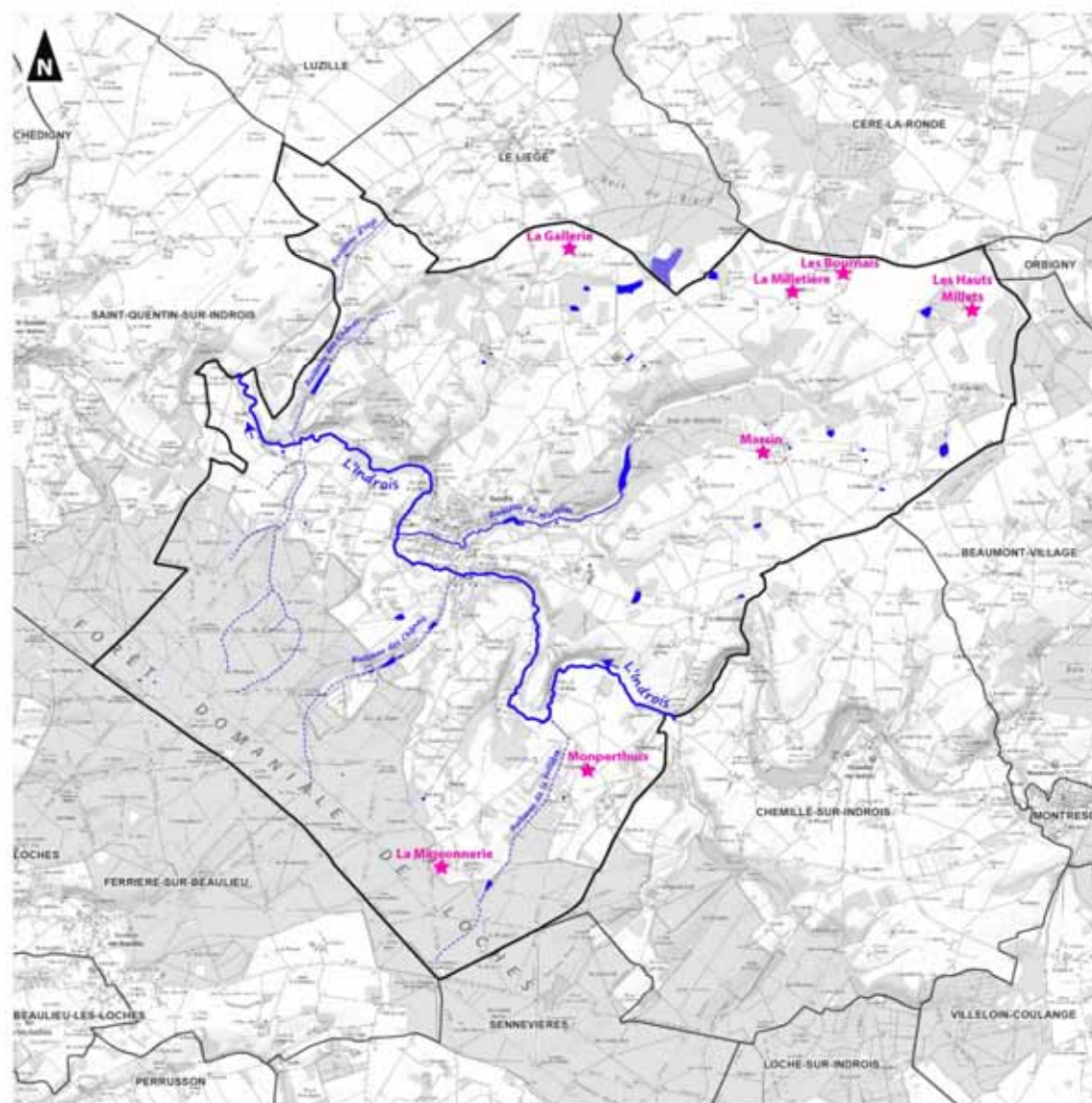
- ★ Mare historique préservée (d'après le cadastre ancien de 1832)
- Mare postérieure au cadastre de 1832



1:50 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Admission : AVRIL 2015
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Source de données : IGN - IGN25, 2015





Le patrimoine bâti

Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Le patrimoine du noyau villageois

Patrimoine bâti protégé au titre des M.H.

-  Ancienne abbaye de la Bourdillière inscrite M.H.
-  Eglise paroissiale Sainte-Eulalie inscrite M.H.
-  Château de Genillé inscrit M.H.

Patrimoine bâti non protégé :

-  Ancien four à chaux
-  Maison remarquable (presbytère, pavillon de l'octroi)
-  Habitat troglodytique
-  Moulin à eau
-  Lavoir

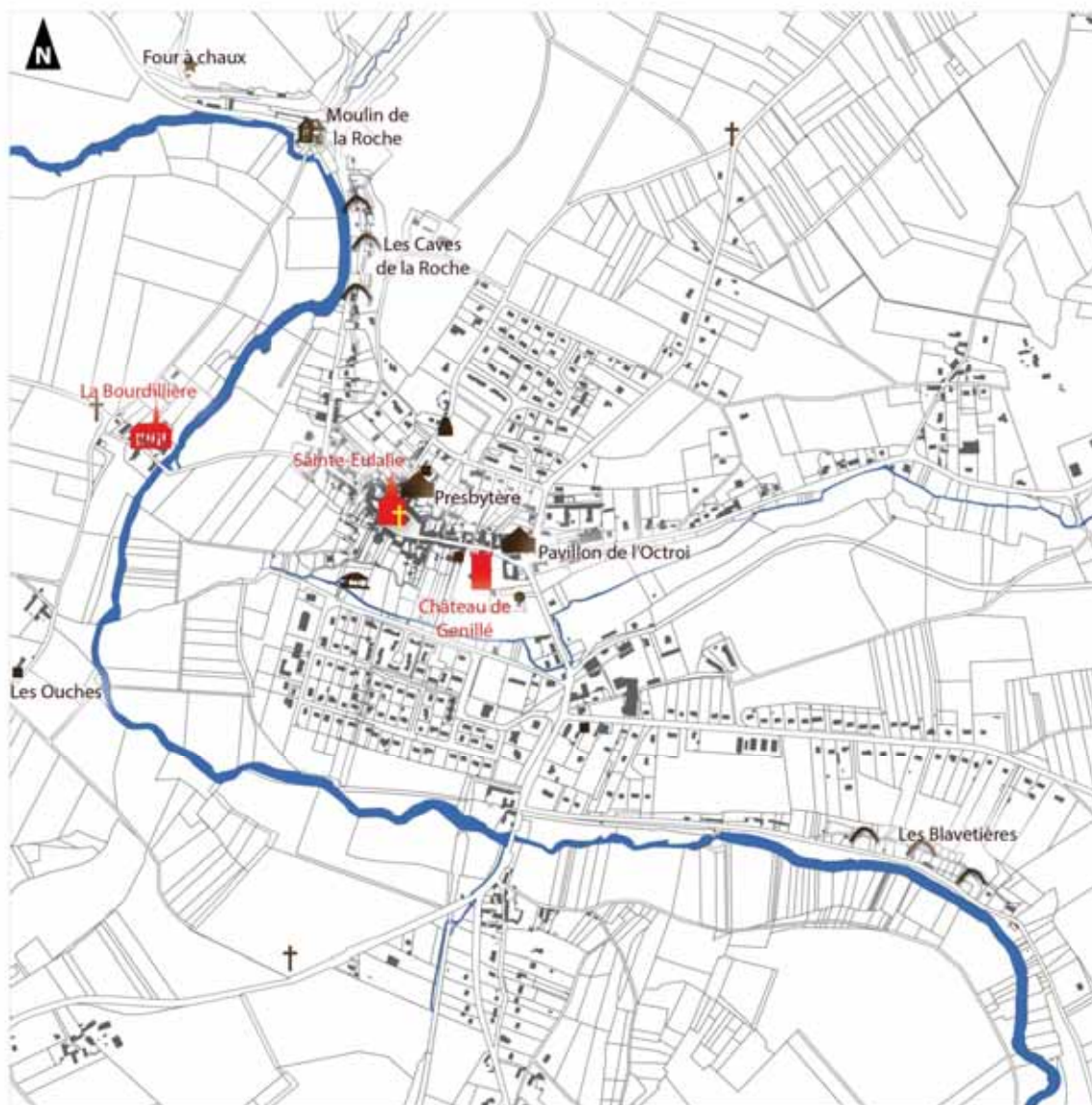
Petit patrimoine

-  Calvaire
-  Puits
-  Monument aux morts
-  Portail de l'ancienne chapelle (entrée ouest du cimetière communal)

0 100 500 m

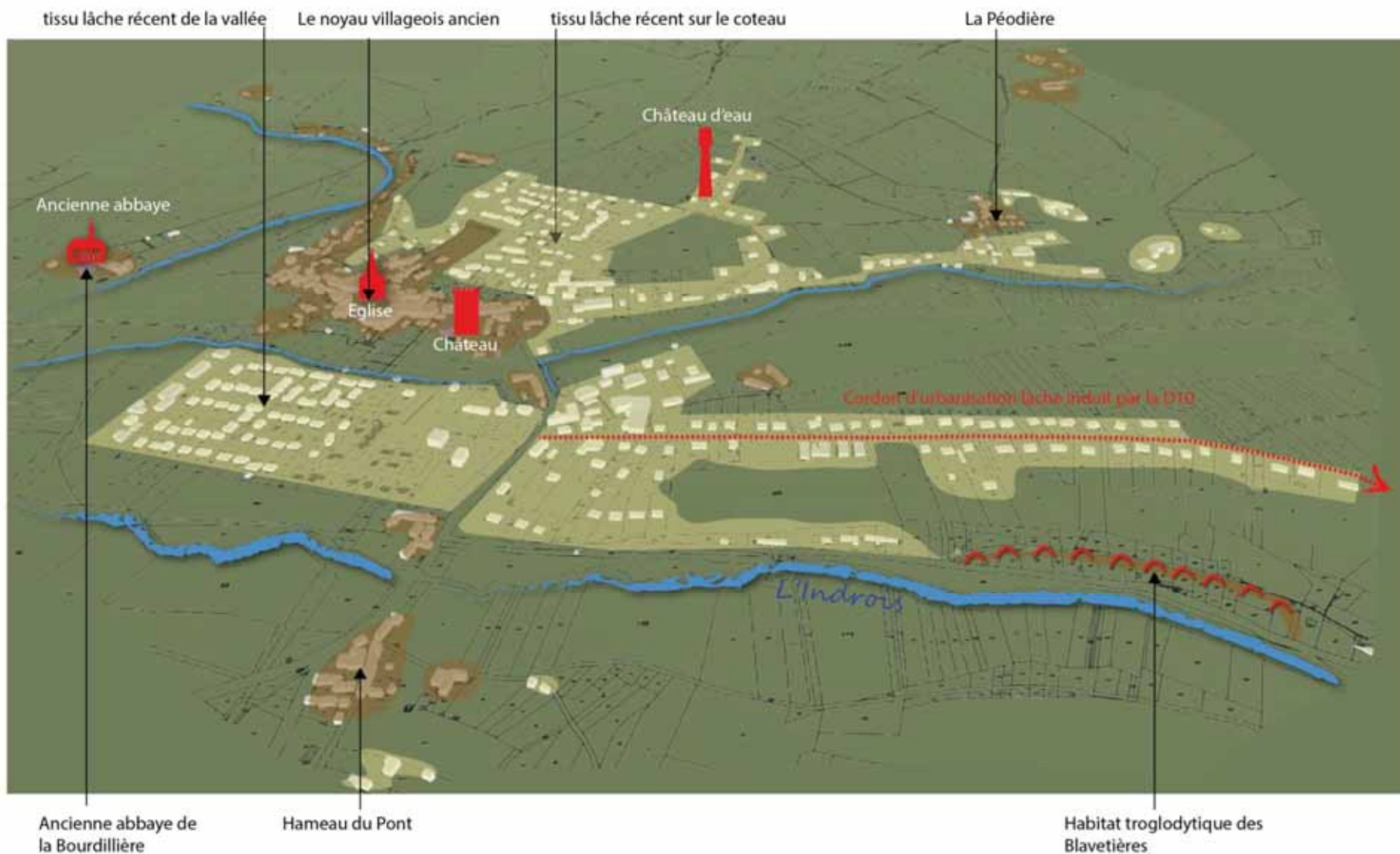


Réalisation : ADRILE, 2015
Sources de fond de carte : IGN, IGN425
Sources de données : IGN - ADRILE, 2015





La forme urbaine



Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Bilan du POS

1
 Surfaces urbanisées depuis 2001

Depuis 2001, 14,4 ha ont été urbanisés
dans le centre bourg



0 400 800
Mètres



Plan Local d'Urbanisme

Partie 4

Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- L151-5 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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



Les objectifs retenus

✓ **Orientation 1 : Viser une croissance maîtrisée à environ 2100 habitants**

- Axer 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 services
- Projeter environ 180 nouveaux logements d'ici 2030.

✓ **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
- Limiter l'artificialisation des sols

✓ **Orientation 3 : Soutenir la stratégie économique intercommunale**

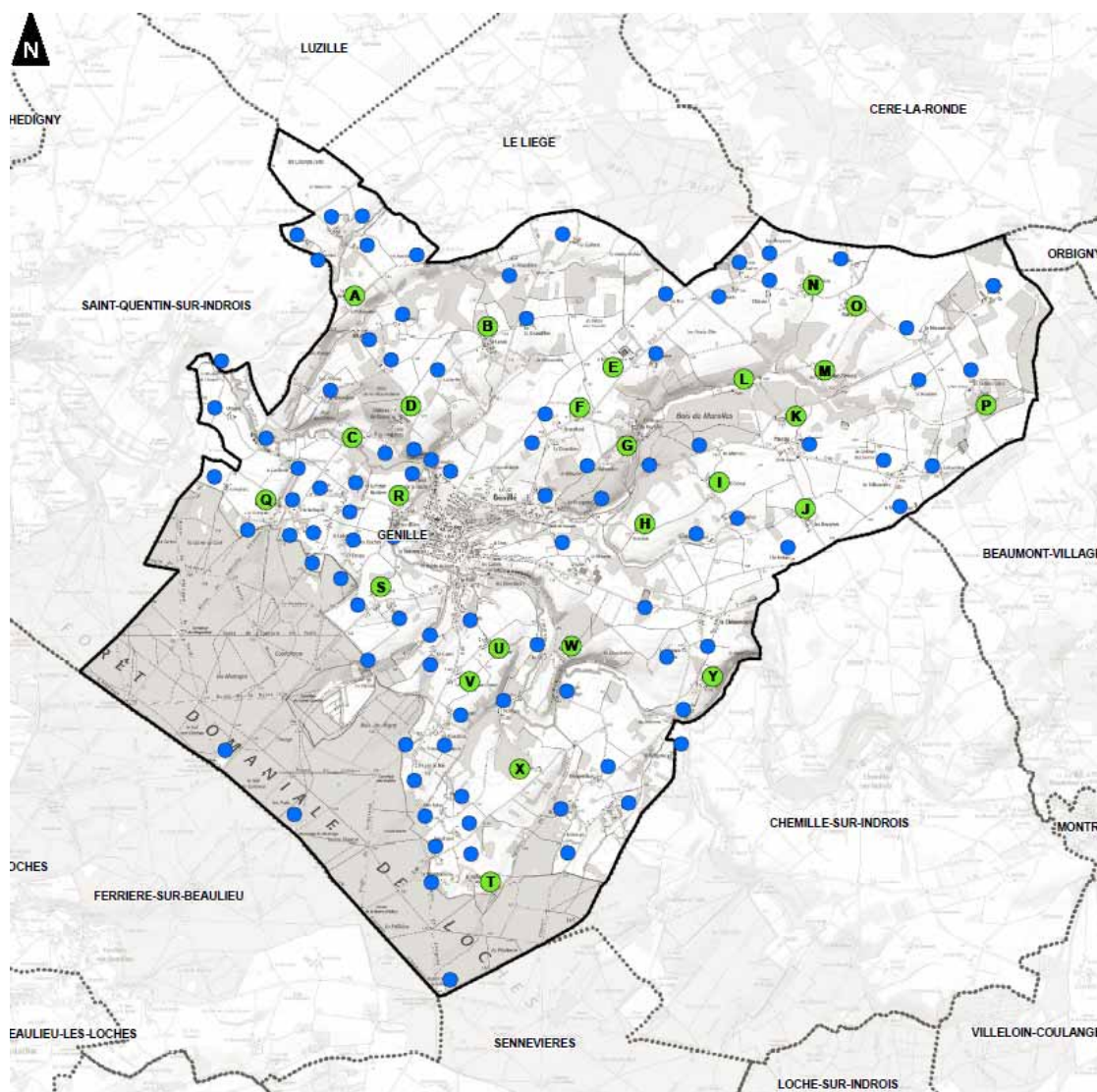
- Prévoir l'extension de la zone d'activités
- Anticiper un déménagement de la scierie
- Permettre des capacités d'accueil suffisantes pour de nouvelles activités
- Projeter la création d'emplois notamment sur les futurs espaces artificialisés dans le PLU
- Assurer un déplacement des activités existantes de la Varenne



Bilan des changements de destination

- Commune de Genillé
- Limites communales
- Pas de changement de destination
- Changement de destination retenu :

- A : Changement de destination (1 cas)
- B : Changement de destination (2 cas)
- C : Changement de destination (1 cas)
- D : STECAL Spécial châteaux
- E : La Grande Ferme de Marolles
- F : Terrain de polo
- G : STECAL Spécial châteaux
- H : Changement de destination (1 cas)
- I : Changement de destination (1 cas)
- J : STECAL Spécial châteaux
- K : STECAL Spécial châteaux
- L : Four à chaux
- M : Changement de destination (2 cas)
- N : Changement de destination (1 cas)
- O : Changement de destination (1 cas)
- P : STECAL Spécial châteaux
- Q : Changement de destination (1 cas)
- R : STECAL Spécial châteaux
- S : Changement de destination (2 cas)
- T : Changement de destination (2 cas)
- U : Changement de destination (1 cas)
- V : Changement de destination (1 cas)
- W : Changement de destination (2 cas)
- X : Changement de destination (1 cas)
- Y : STECAL Spécial châteaux



✓ **Des changements de destination pour 22 logements potentiels ont été identifiés**

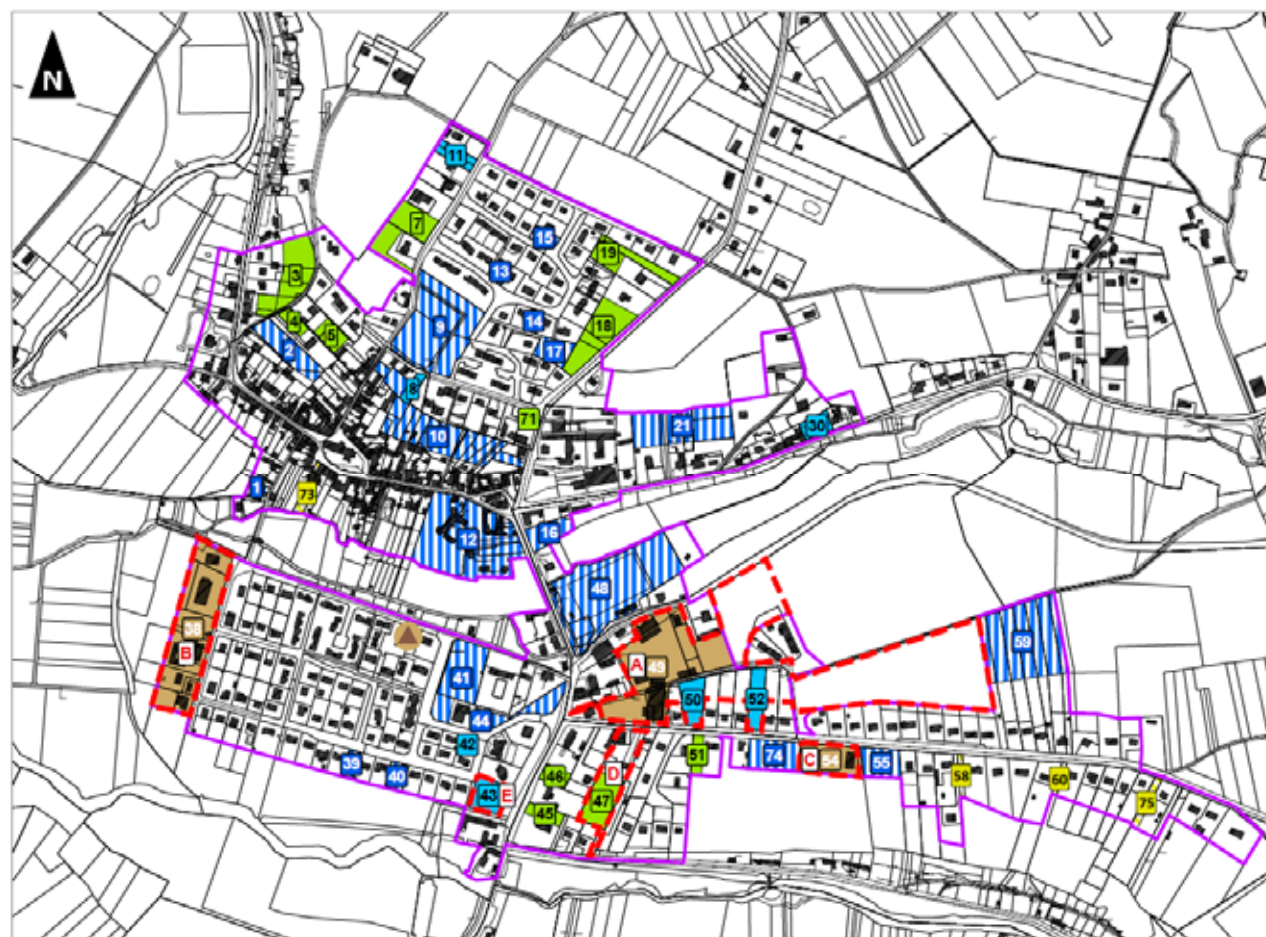


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Potentielle opération d'ensemble
-  Terrain non mobilisable
-  Terrain stratégique





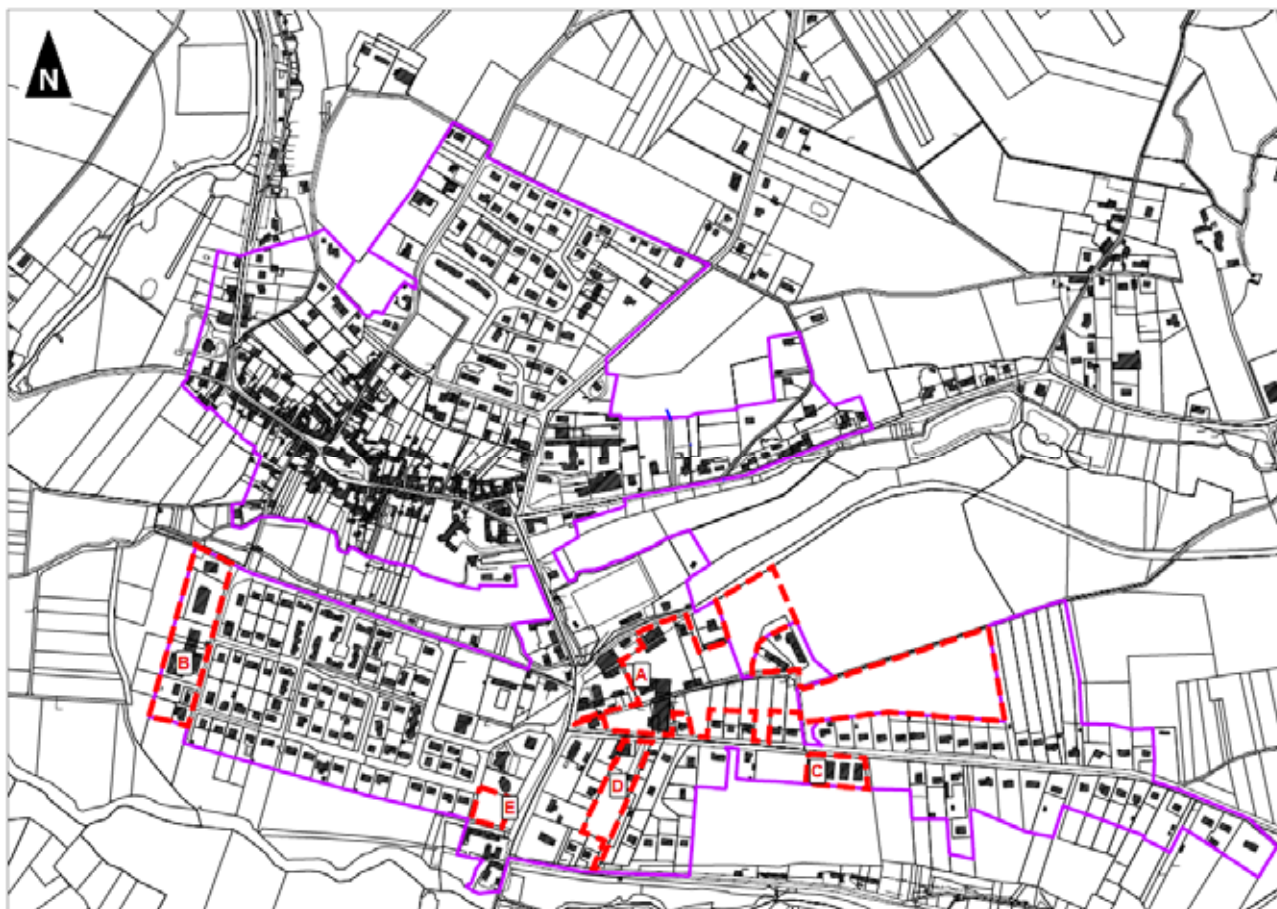
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Potentielle opération d'ensemble
-  Terrain non mobilisable
-  Terrain stratégique



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation A**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Boisement existant à conforter

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat avec **120 logements minimum dont 30% de locatif minimum**
-  Chemin rural agricole à conforter
-  Connexion piétonne à créer/renforcer/sécuriser
-  Corridor boisé à créer
-  Cône de vue à respecter/valoriser
-  Desserte primaire double sens
-  Desserte primaire en sens unique
-  Desserte secondaire en sens unique
-  Réserve foncière pour extension à long terme
-  Affirmation du front bâti de la rue du 11 Novembre avec respect d'alignement de la ligne de faîtage
-  Espace public (espace vert/stationnement)



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation B**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Corridor boisé à conserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat avec 20 logements minimum dont 30% de locatif minimum. Volumétrie maximale du bâti R+1.
-  Ecran boisé à créer
-  Logement existant conservé



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation C**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Boisement existant à conserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat avec 5 logements minimum
-  Réserve foncière en vue d'une future opération d'ensemble
-  Alignement de la ligne de faîtage



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation D**

Éléments existants :

■ Bâti existant

Principes d'aménagement :

■ Emprise de l'OAAP à vocation d'habitat avec
2 logements minimum

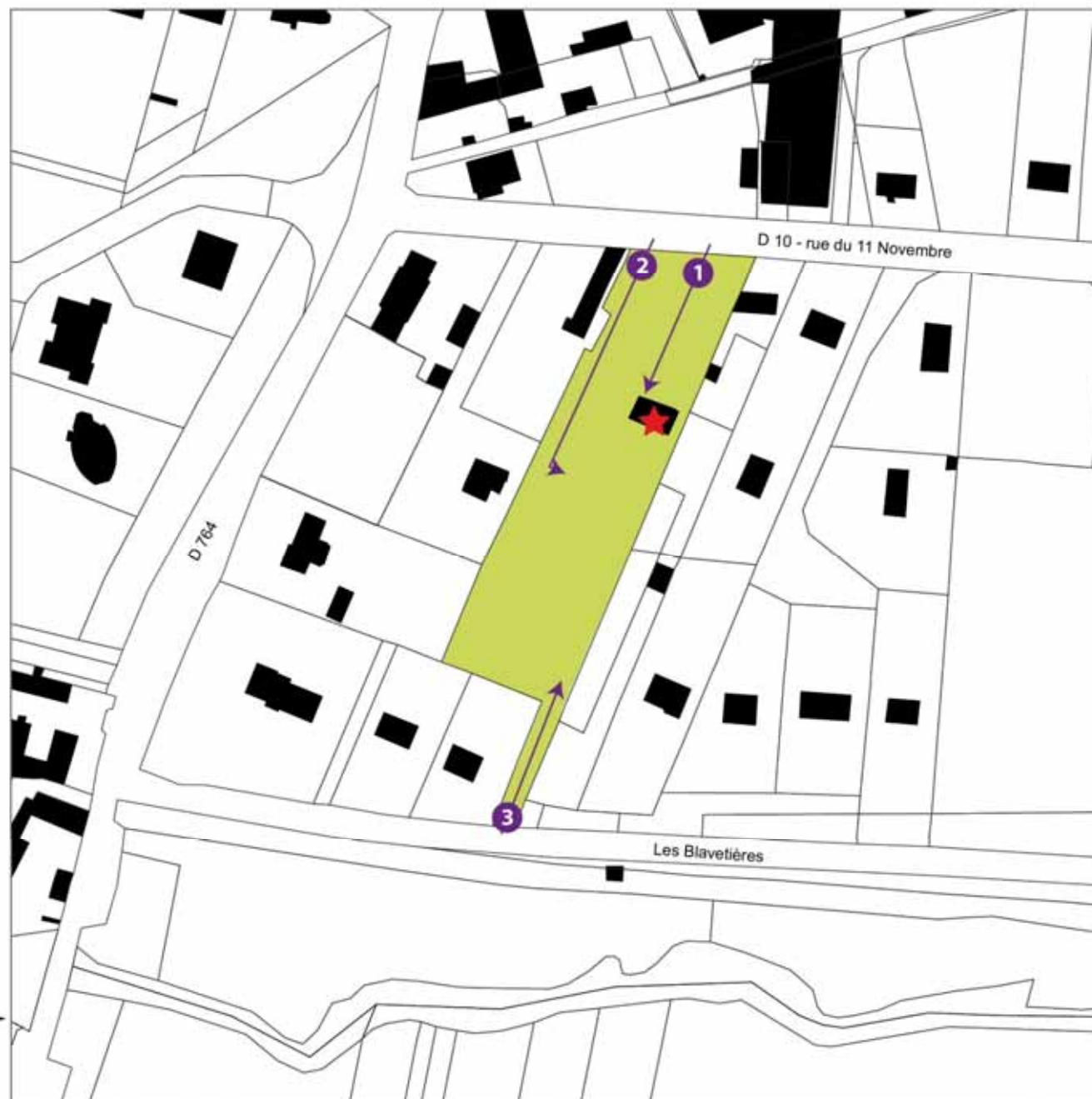
★ Logement existant conservé

➡ Accès au logement 1 existant

➡ Accès au logement 2 projeté

➡ Accès au logement 3 projeté

0 50 100 m



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation E**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Connexion existante à conserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAPE à vocation principale d'habitat avec 4 logements minimum (mitoyens par lot de deux logements)
-  Accès unique (entrée/sortie)
-  Principe d'implantation du bâtiment de plain-pied
-  Espace vert (privé/privatif) et stationnement possible



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation F**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Emprise de la zone d'activités existante
-  Surface en eau à préserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAAP (espaces commercialisables)
-  Accès à l'arrière de la zone d'activités
-  Emprise dédiée à la gestion alternative des eaux pluviales
-  Corridor écologique à créer
-  Corridor écologique existant à conforter
-  Aménagement paysager arboré
-  Ecran boisé à renforcer



Les objectifs retenus

✓ **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**

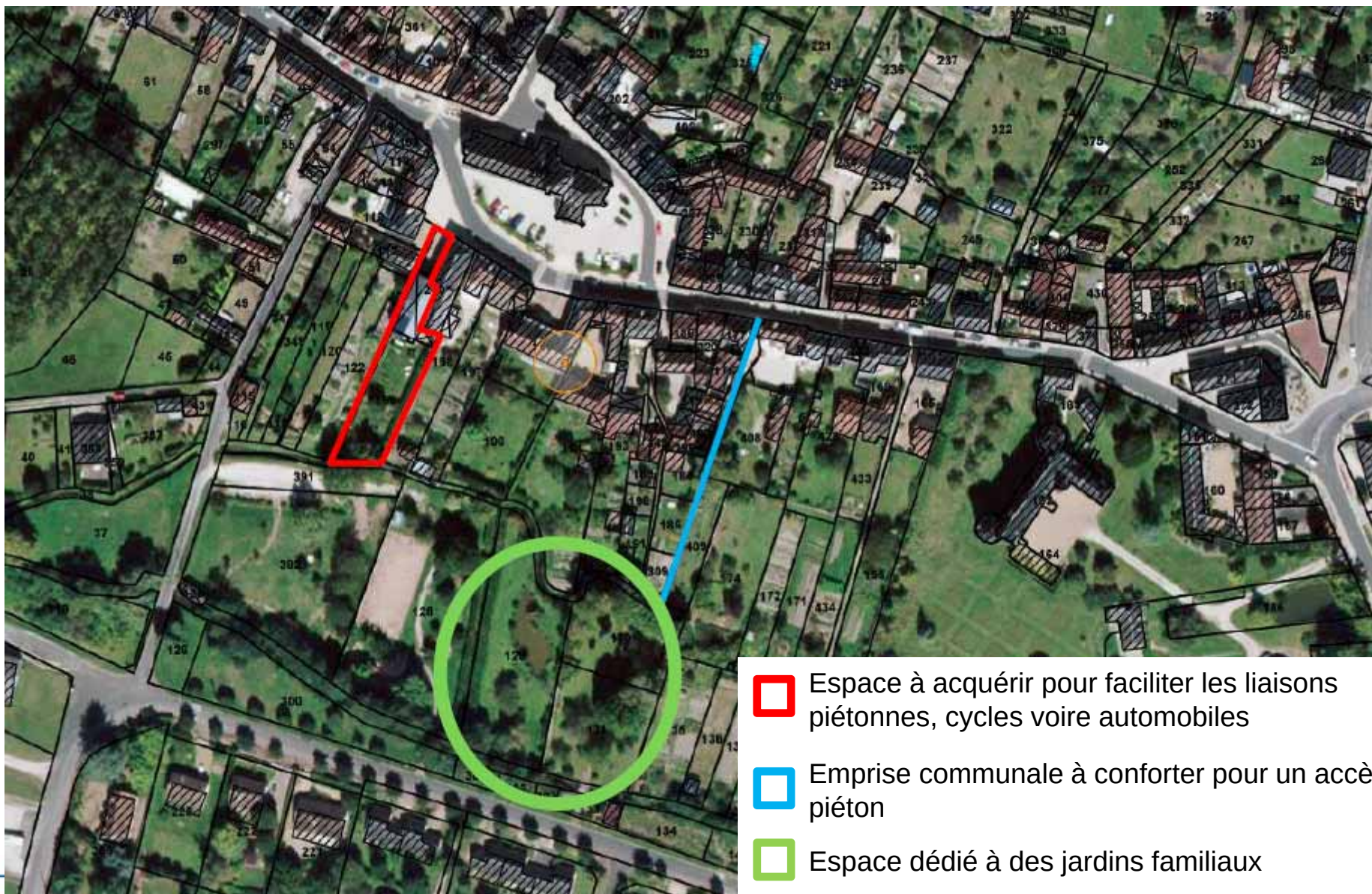
- Projeter un projet type « éco-quartier » sur l'emprise actuelle de la scierie
- Permettre la création de réseaux de chaleur dans les opérations dédiées au logement ou aux activités économiques
- Assurer le maintien d'espaces paysagers tampons dans le tissu urbain

✓ **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



Les objectifs retenus



Les objectifs retenus

✓ **Orientation 7 : Pérenniser les espaces sensibles**

- Prendre en compte les zones naturelles d'intérêt reconnu
- Conforter les espaces naturels
- Assurer les connexions écologiques en lien avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et la Trame Verte et Bleue
- 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

Les objectifs retenus

✓ **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 bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers
- Préserver le patrimoine de Pays
- Encadrer les possibilités de mutation de la Ferme de Marolles
- Créer des jardins partagés sur les secteurs inondables



Réunion publique - 19/09/2016

Présentation du projet de territoire



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de Genillé

Commune de Genillé – Plan Local d’Urbanisme

Compte-rendu de la réunion n°15
le 19-09-2016 à 18h30

**Objet : Réunion publique de présentation du diagnostic et du Projet
d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

La réunion publique a réuni une trentaine de personnes à la salle des fêtes de Genillé.

Cette réunion a été animée par M. AGATOR, responsable de l’Agence Val de Loire d’Environnement Conseil.

Contenu de la réunion

M. le Maire ouvre la réunion. Il explique l'organisation mise en place pour élaborer le PLU. Ainsi, une commission spécifique a été créée. Celle-ci a notamment travaillé sur l'identification des bâtiments dans les écarts pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il explique que si l'élaboration d'un PLU résulte d'un projet de la municipalité, ce projet s'inscrit dans un contexte législatif contraint. Les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, Architecte des Bâtiments de France...) et d'autres organismes (Chambres d'Agriculture...) sont régulièrement sollicités pour donner leur avis sur le PLU en cours d'élaboration. Ces structures, nommées Personnes Publiques Associées, sont garantes du respect de ces contraintes.

M. AGATOR introduit la présentation en expliquant ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme (PLU), et le contexte législatif dans lequel il s'élabore (concertation avec les services de l'Etat, concertation avec la population, prise en compte du développement durable et de la maîtrise de la consommation foncière...). Ainsi, le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur sur le territoire deviendra caduc le 27 mars 2017. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquera alors sur la commune jusqu'à l'adoption d'un PLU. Il explique également la procédure d'élaboration du PLU (phase de travail, phase administrative...) et les outils dédiés à la concertation. Il présente notamment le fonctionnement du site internet dédié au PLU.

M. AGATOR présente ensuite le diagnostic communal, le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) projetées.

Cette présentation est suivie d'un échange avec la salle. Les paragraphes suivants retranscrivent les éléments à retenir de ces échanges.

M. le Maire souligne que la commune se trouve dans une période plutôt favorable au développement économique du territoire. Ainsi, la zone d'activités de Genillé est la seule dont la nouvelle communauté de communes a affiché le développement à l'échelle du canton de Montrésor. Des acquisitions foncières sont déjà en cours pour assurer son extension.

→ *Un habitant demande ce que l'on entend par « écoquartier ».*

Les écoquartiers sont définis par une Charte du Ministère qui repose sur plusieurs critères, dont :

- Une gestion raisonnée des déplacements de véhicules au sein du quartier avec une volonté de maximiser les déplacements doux (piétons, vélos...) ;
- Une intégration du végétal dans l'opération ;
- Une recherche d'économie d'énergie (isolation des bâtiments, mitoyenneté, ensoleillement des constructions...) ;
- Une consommation maîtrisée de l'espace. Par exemple, le projet envisagé sur Génillé correspond à une densité de 25 logements à l'hectare. A titre de comparaison, cette densité était de 35 logements à l'hectare en centre-bourg de Genillé. L'objectif est faire mieux que les tissus urbains récents pour arrêter une consommation disproportionnée de foncier.
- Une gestion de l'eau. Par exemple, aucune sortie d'eau pluviale du site n'est autorisée pour limiter l'investissement sur les réseaux publics.

→ *Un habitant demande s'il y aura des terrains à construire indépendants ou s'il sera nécessaire de faire un lotissement.*

M. AGATOR explique que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de phaser l'urbanisation du site en deux tranches : Est et Ouest. Ainsi, il sera possible de réaliser l'opération en fonction des opportunités de vente du foncier. Cependant, toutes les demandes d'urbanisme à titre individuel seront refusées. Il est obligatoire de passer par une opération d'ensemble pour assurer une cohérence au quartier. Un aménageur est donc nécessaire. Si un particulier ne peut aujourd'hui construire directement une maison, le caractère constructible des terrains est conservé.

→ *Un habitant demande plus de précisions sur le volet énergétique du futur quartier.*

M. AGATOR explique que des bornes de rechargement électrique sont prévues. L'aménagement de stationnements pour les vélos est également obligatoire dans un écoquartier. La commune attend actuellement que le principe politique de cet écoquartier soit validé par le préfet, pour ensuite détailler cette question.

→ *Un habitant demande où en est le projet de contournement de Tours en direction d'Orléans.*

Ce projet impactait directement la commune. M. AGATOR explique que le projet semble pour l'instant abandonné. Le département n'a pas donné d'informations spécifiques à ce sujet.

→ *Un habitant demande si un contournement du bourg de Genillé est envisageable.*

M. AGATOR explique que la gestion de la route départementale est une compétence départementale. Un tel projet n'a pas été mentionné lors des réunions avec les Personnes Publiques Associées. De manière générale, compte tenu des finances départementales, les projets de contournement communaux ne sont plus à l'ordre du jour. Il souligne également le risque de désertification des commerces et des services que pourrait engendrer un contournement du bourg. En outre, il n'a pas été relevé de nuisances dommageables dans le bourg au point d'envisager un contournement

→ *Un habitant s'interroge sur la manière d'atteindre cet objectif de population.*

M. AGATOR explique que le scénario de développement présenté repose sur l'analyse de plusieurs scénarios : rester sur le développement observé ces dernières années, envisager une accélération ou envisager une stagnation de la population. La volonté des élus est de continuer la croissance annuelle moyenne observée ces 15 dernières années. Il n'est pas nécessaire de réaliser des logements pour stabiliser la population. En effet, le nombre de personnes par logements est déjà très bas en raison d'une population âgée sur la commune. La croissance envisagée se justifie en raison du dynamisme économique local. En effet, Genillé est identifié comme un futur pôle relais de l'intercommunalité.

→ *Un habitant s'interroge sur les conséquences d'un accueil de 500 personnes supplémentaires sur les capacités alimentaires locales.*

M. AGATOR explique que le vieillissement de la population aura une incidence sur les pratiques commerciales. Un développement de l'offre en services et en assistance à la personne est à attendre. L'objectif des élus est déjà d'assurer le maintien des commerces et des services avant de créer de nouveaux commerces. L'accueil de 500 habitants supplémentaires va contribuer à cet objectif. Il souligne que cet accueil sera étalé dans le temps afin d'éviter un afflux trop important. Il est ainsi prévu un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour laisser le temps aux équipements et aux réseaux (école, réseau d'eau potable...) d'absorber cette hausse.

→ *Un habitant pense que la salle des fêtes va être trop petite pour absorber cette hausse de population.*

Un élu explique qu'atteindre 2000 habitant paraît raisonnable compte tenu des infrastructures présentes. Aller au-delà de ce seuil nécessiterait par contre de nouveaux investissements en hommes et en structures.

M. Le Maire remercie vivement la commission pour son travail et son investissement. Il lève ensuite la réunion.

Ce compte rendu a été rédigé par Mme. Maud BENARD, Référente technique, relu par M. AGATOR, Responsable de l'Agence Val de Loire, et validé par M. HERBERT, Maire de Genillé.



Le Maire,
Jacques HERBERT



Réunion publique - 25/09/2017

Réunion de concertation et d'information



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Genillé



Plan Local d'Urbanisme



Partie 1

Qu'est ce que le PLU ?



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Un outil qui permet à l'équipe municipale de maîtriser l'évolution du territoire
- Un document réglementaire d'urbanisme qui permet de définir des réponses concrètes aux questions soulevées par les habitants



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Le PLU : son élaboration est fixée par le code de l'urbanisme
 - ✓ La procédure d'élaboration respecte le code de l'urbanisme
 - ✓ Le contenu respecte l'ensemble des codes et des lois : code de l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code de la construction et de l'habitat, code civil, lois Grenelle, lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, etc.
 - ✓ Respecte une liste de documents d'échelle supérieure : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.)
 - ✓ Est soumis à l'avis des Partenaires Publics Associés : État, Région, Département, Communauté de Communes, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerces et d'Industrie, Chambre des métiers, etc.
 - ✓ Est soumis à une enquête publique



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

Phase technique = phase de travail, de réflexion

- Diagnostic
- Définition des objectifs : le PADD (le projet de territoire)
- Travail sur le zonage et le règlement : la formalisation du PADD en pièces réglementaires

ARRET DU PLU (délibération)

Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État
- **Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE**
 - Réunion de travail : lecture des remarques

APPROBATION = document définitif



Pourquoi changer le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ?

- Article L174-3 du Code de l'Urbanisme
 - ✓ « Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. ».



Plan Local d'Urbanisme



Partie 2

Comment vous exprimer dans le PLU ?



La concertation avec le public

- Dans la délibération de prescription du PLU sont fixées notamment les modalités de concertation avec le public . Ont été retenues :
 - ✓ *Mise à disposition en mairie, aux heures d'ouverture habituelles, d'un registre à feuilles non mobiles permettant au public de consigner ses observations. Les observations pourront également être adressées par courrier à M. Le Maire ;*
 - ✓ *Mise en place en mairie d'une information sous forme de documents écrits et d'exposition évolutive en relation avec le projet ;*
 - ✓ *Information régulière sur site internet de la commune et création d'une adresse mail spécifique relative à la procédure d'élaboration d'un PLU afin de permettre au public de présenter ses observations ;*
 - ✓ *Parution des informations relatives au projet dans le bulletin municipal ;*
 - ✓ *Organisation d'une réunion publique avant l'arrêt du projet du PLU pour présenter celui-ci.*



La concertation avec le public



Agenda

Vendredi 16 septembre 2016

Inauguration du salon de coiffure à Genillé à... [+]

Samedi 17 septembre 2016

Ouverture du salon de... [+]

• voir toutes les dates

..... Liens

Plan local d'urbanisme

Retrouvez toutes les informations concernant notre PLU en cliquant sur le lien suivant :
<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Genille>

Agenda

• **Vendredi 16 septembre 2016**

Inauguration du salon de coiffure à Genillé à 16h30

• **Samedi 17 septembre 2016**

Ouverture du salon de coiffure

• **Samedi 17 septembre 2016**



Parcours patrimonial "Genillé sous l'Occupation"
 Rendez-vous à 14 heures 30
 Place Raoul Duval à Genillé

• **Samedi 01 octobre 2016**

Repas de l'Association de l'Air du Temps à la salle pour tous



La concertation avec le public

Plan Local d'Urbanisme

Rubrique (9)

Recalculer cette page



PLU GENILLÉ

Accueil

Le PLU c'est quoi ?

La procédure du PLU

Modalités de concertation

Votre patrimoine bâti

Forum PLU Genillé

Sigles utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

PLU Genillé

Une seconde réunion publique de concertation sera organisée le 25/09/2017 à la salle des fêtes. Vous pourrez ainsi avoir les réponses à vos questions sur le projet de territoire et les prochaines étapes (enquête publique, etc.)

L'aménagement du territoire de la commune est aujourd'hui encadré par l'application du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce dernier a été approuvé le 28 Mars 2001. La dernière modification du POS a été approuvée le 9 Décembre 2005.

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 26 Mars 2014, prévoit la suppression du POS le 31 Décembre 2015. Cette suppression entraîne un retour à la seule application du Règlement National de l'Urbanisme. La loi prévoit toutefois que si la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée avant le 31 Décembre 2015, le POS restera en vigueur jusqu'au 26 Mars 2017.

Par la délibération, les élus ont ainsi lancé les travaux de révision du POS. Ce dernier sera donc remplacé par le PLU qui redéfinira le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...). La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit d'Environnement Conseil - Groupe Auddicé basé à Saumur (49).





Plan Local d'Urbanisme



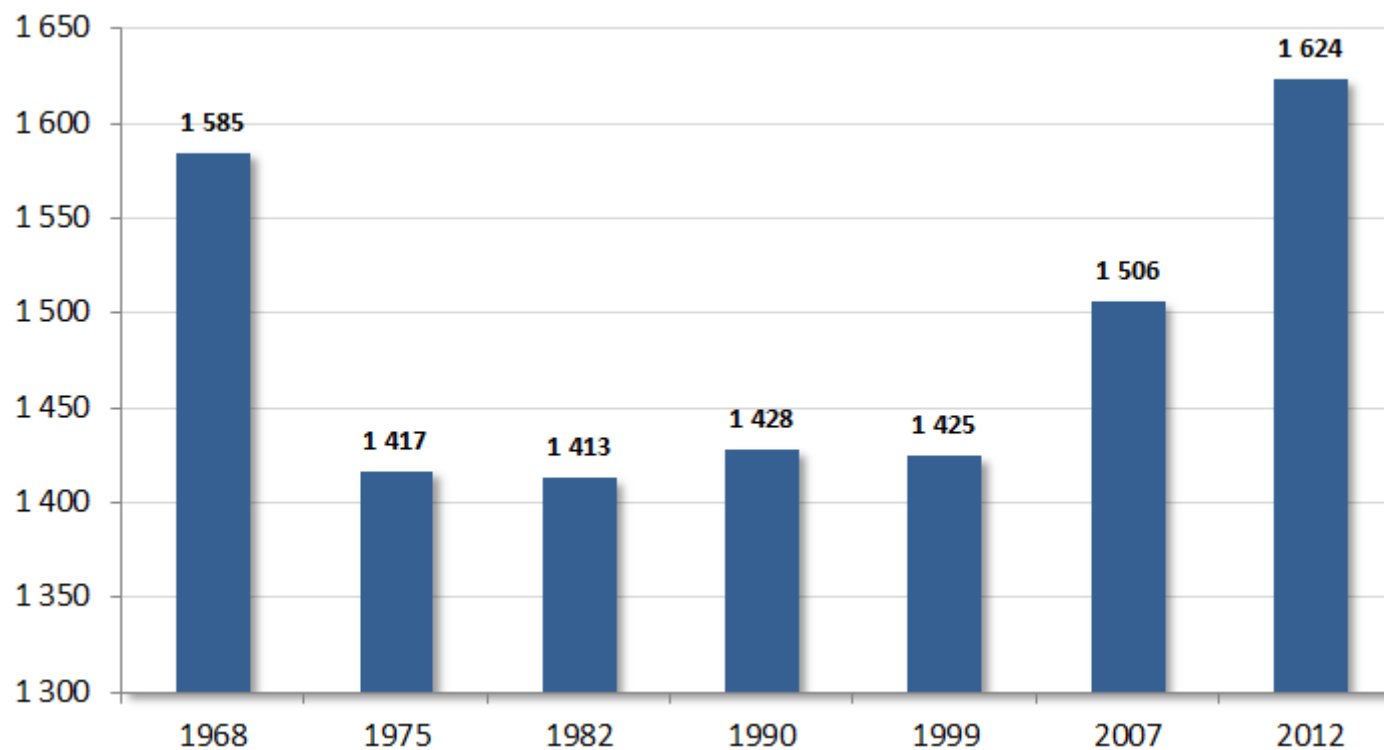
Partie 3

Rappel des éléments clés du diagnostic



L'évolution démographique

Evolution de la population depuis 1968

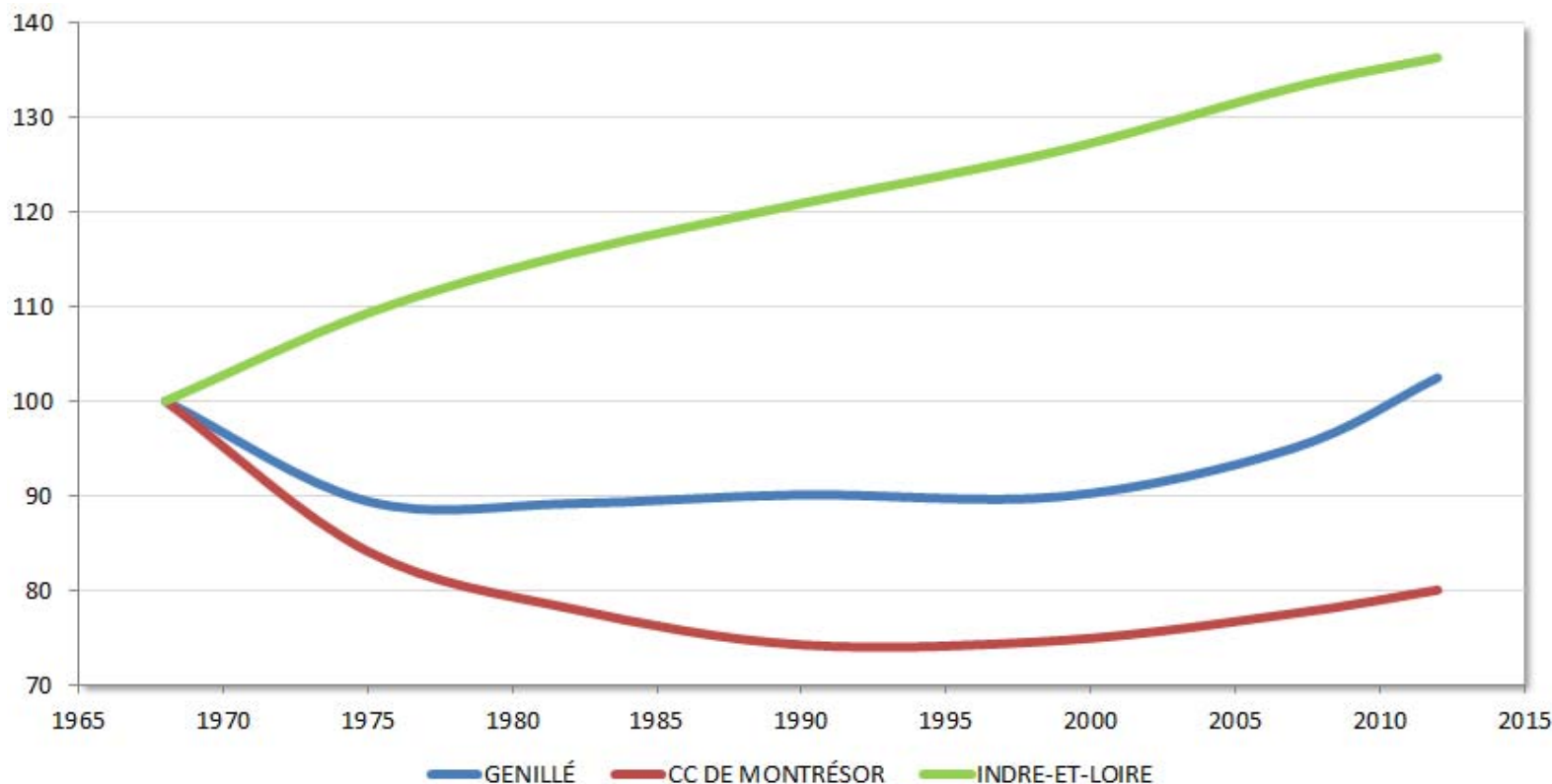


- Une croissance démographique continue



L'évolution démographique

Evolution démographique comparée depuis 1968

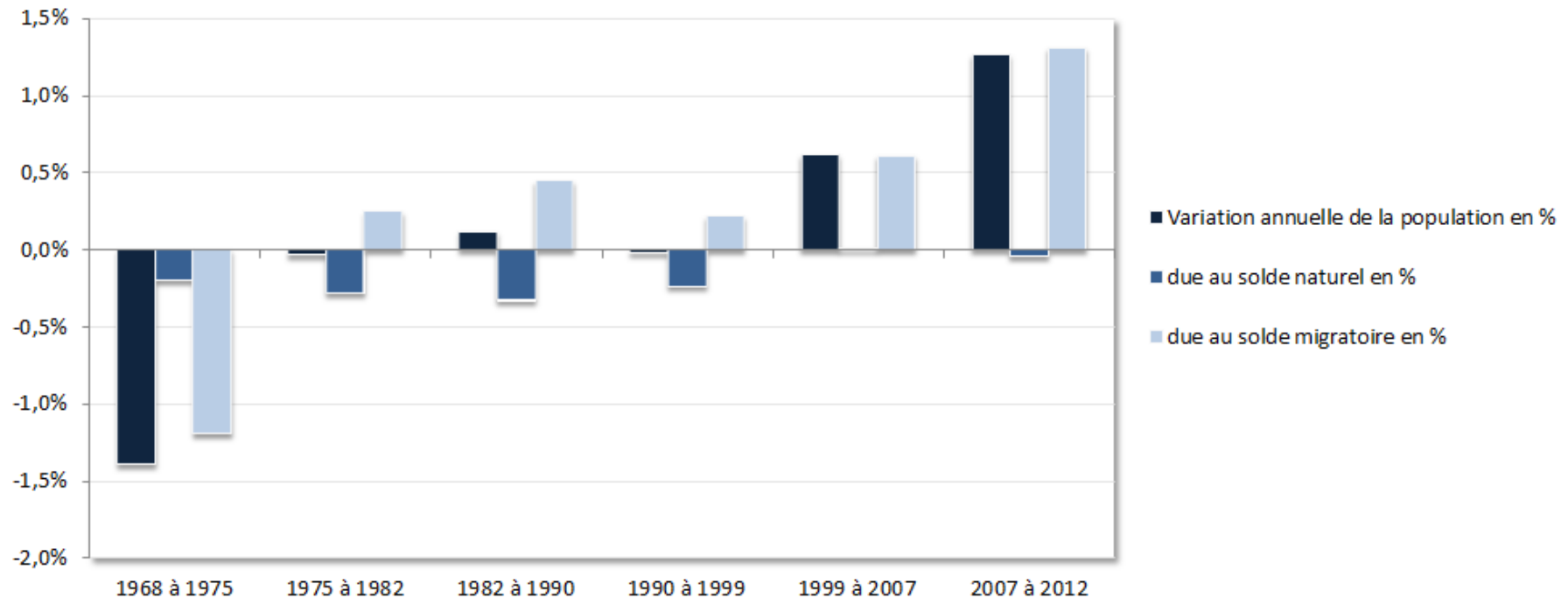


- ✓ L'évolution de la population communale est plus soutenue sur la commune que la moyenne observée sur l'intercommunalité
- ✓ Depuis 1990, la croissance démographique du bassin de vie intercommunal est en légère hausse



L'évolution démographique

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population

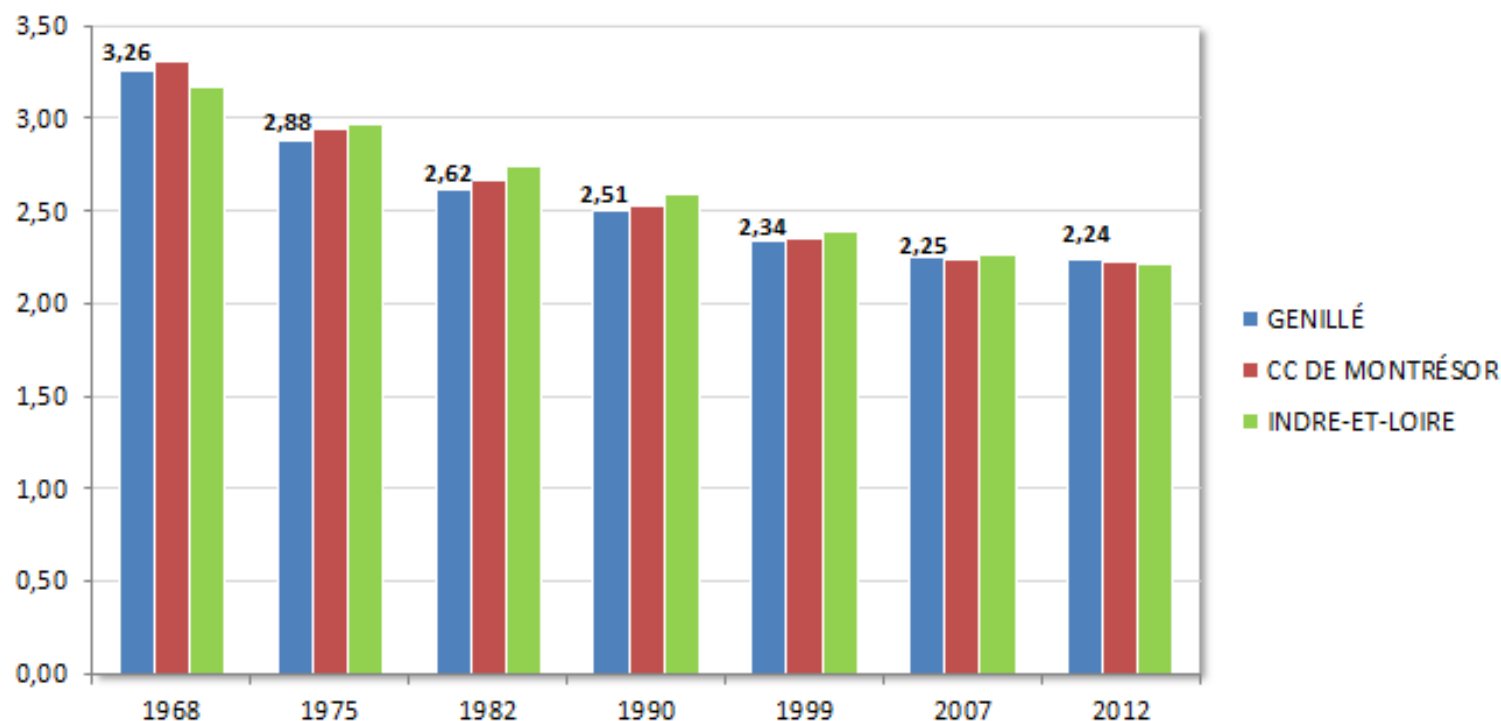


✓ Un flux migratoire positif qui compense un solde naturel instable



La taille des ménages

Evolution comparée de la taille des ménages

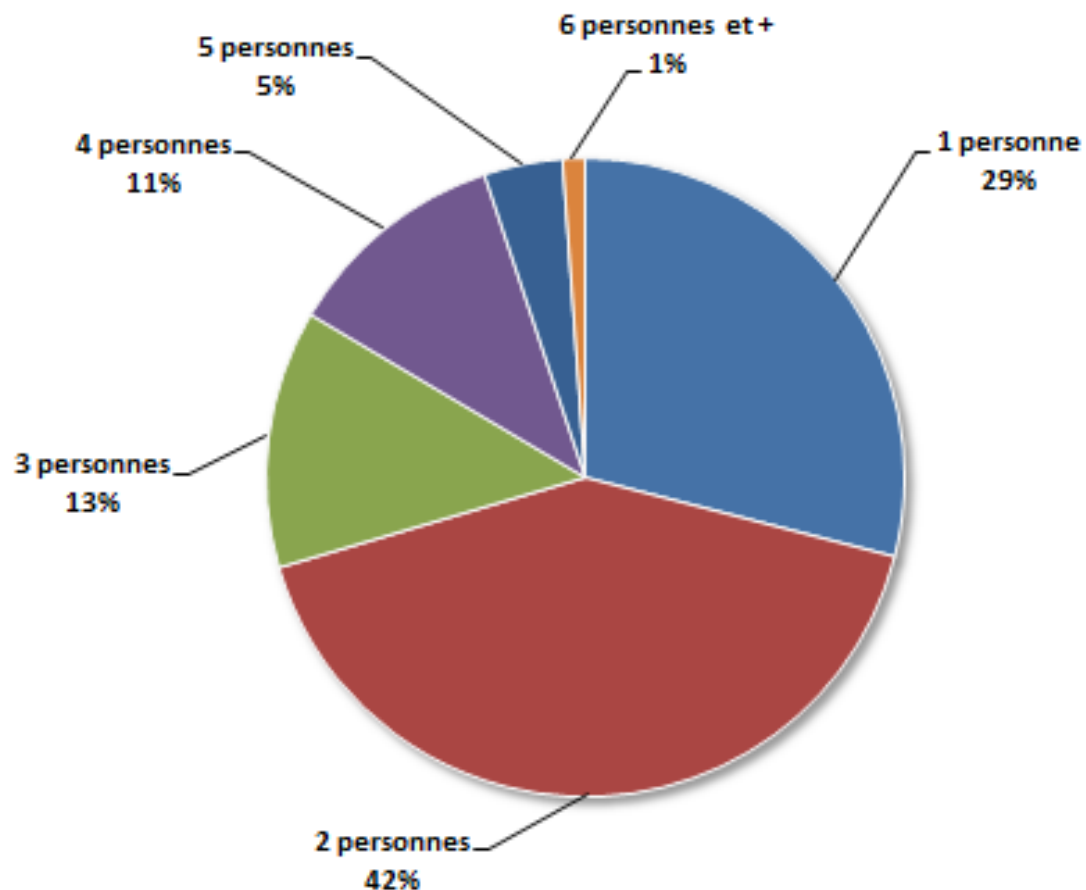


- ✓ La taille des ménages témoigne d'un tissu familial stable depuis 1999
- ✓ Un « desserrement » des ménages constaté à toutes les échelles
- ✓ L'évolution des modes de vie explique la constante diminution de la taille des ménages dans un contexte national



La composition des ménages

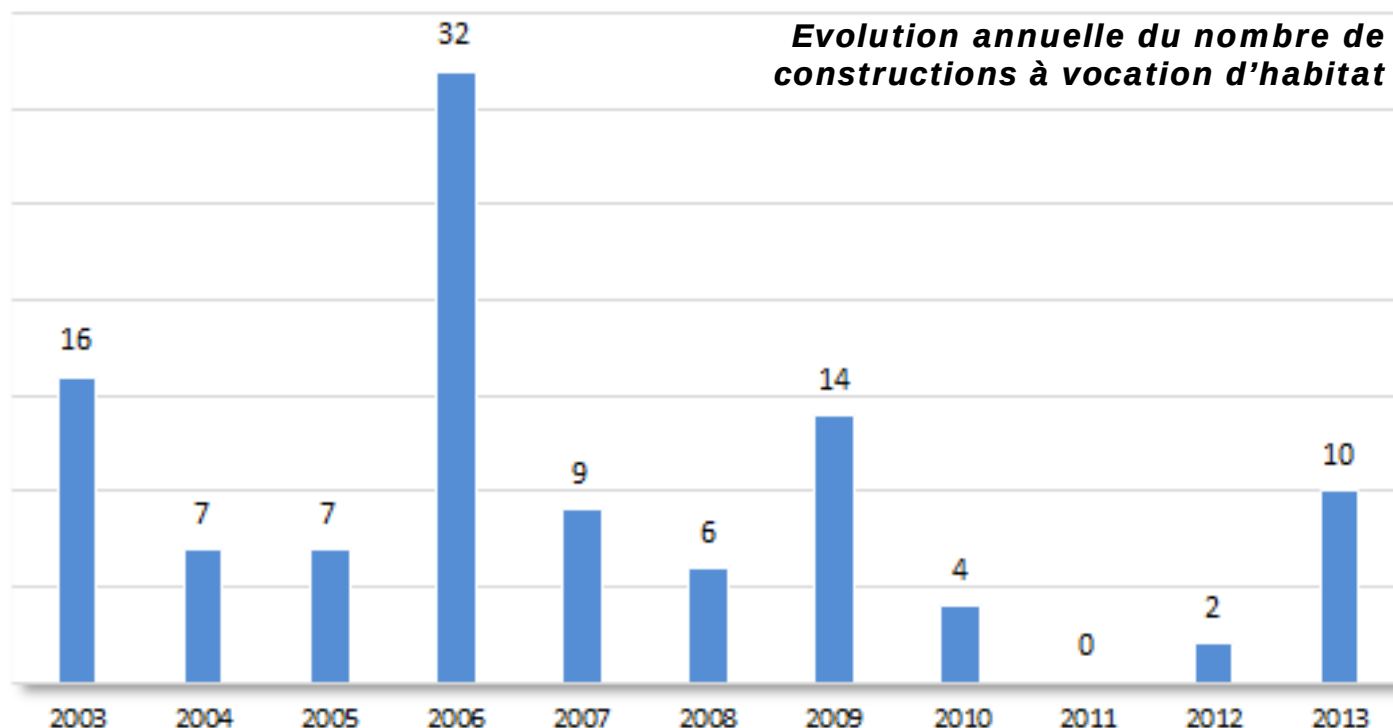
Analyse comparée de la composition des ménages en 2012



✓ Près de $\frac{3}{4}$ des ménages sont composées de 1 ou 2 personnes



L'évolution du nombre de logements

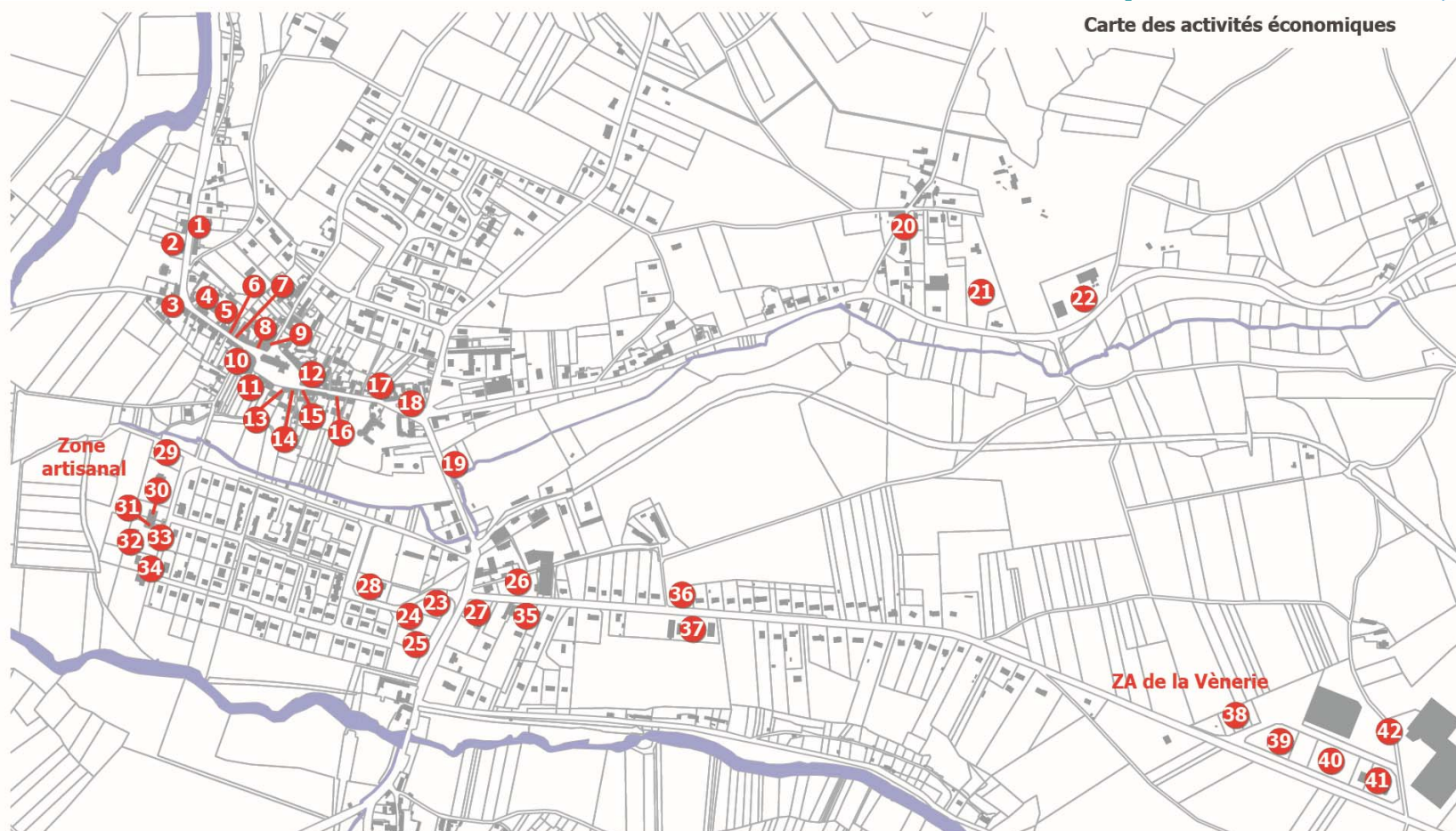


- ✓ 9,7 logements par an en moyenne depuis 2003
- ✓ Un rythme de constructions en baisse (phénomène national) du :
 - une politique fiscale moins incitative ;
 - une crise immobilière dans un contexte économique fragile ;
 - une rétention foncière de certains propriétaires ;
 - des baux agricoles



Les activités économiques

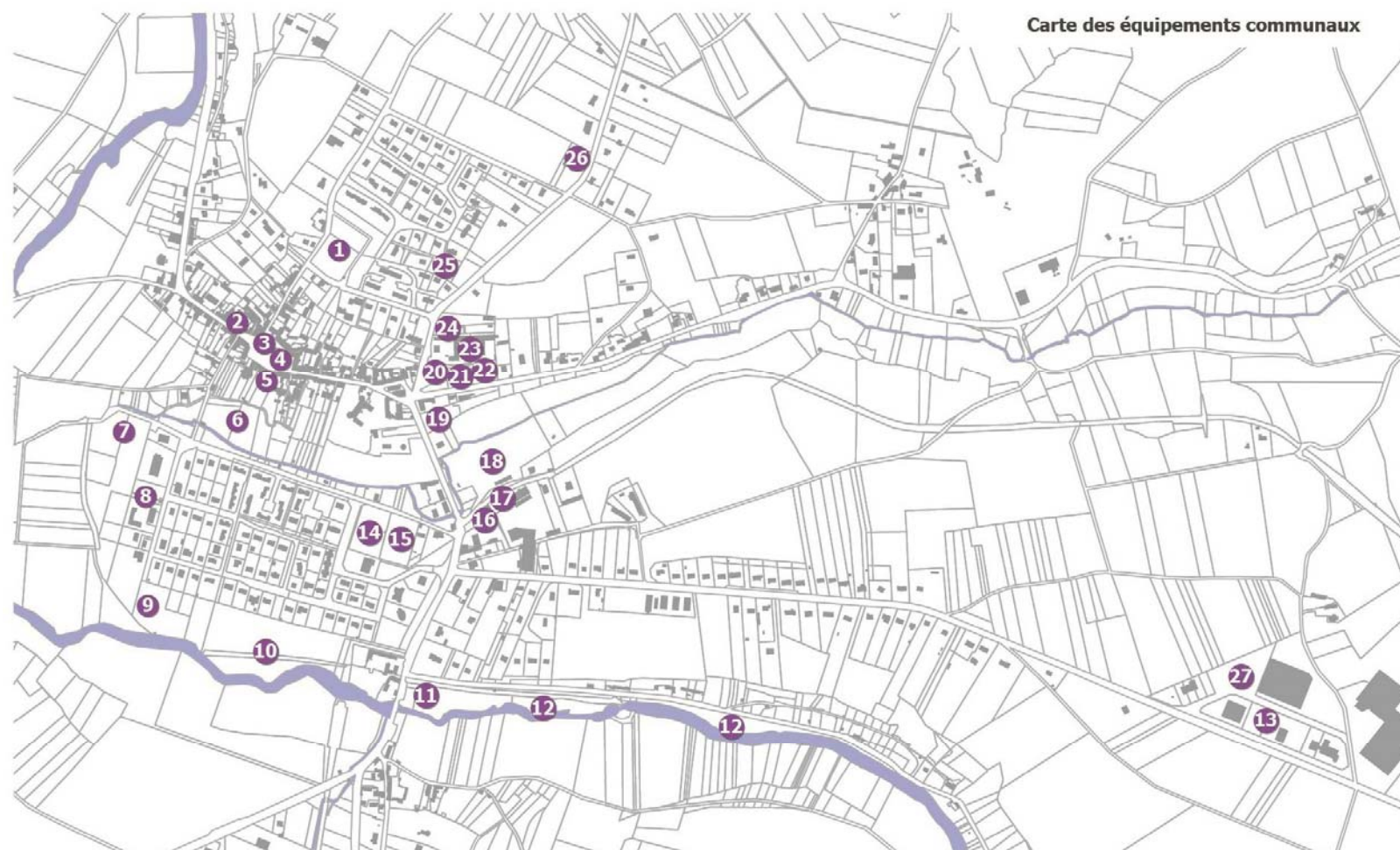
Carte des activités économiques



- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 Cabinet dentaire | 10 Entreprise générale de peinture LAHAIE | 19 Ancienne station service | 28 Epicerie 8 à Huit | 36 Entreprise de pose de carrelage faïence moquette |
| 2 Restaurant le Clos de Jeanne | 11 Hôtel de la place | 20 Entreprise Touraine énergie (électricité et plomberie) | 29 Entreprise d'électricité générale/électroménager KIEFFER | 37 Elevage de poulets et de volailles |
| 3 Menuiserie | 12 Locaux vides | 21 Entreprise de charpente et couverture | 30 Entreprise Proxiconfort électroménager, image et son | 38 Menuiserie |
| 4 ADMR | 13 Distributeur automatique | 22 Agrial | 31 Entreprise générale de peinture LAHAIE | 39 Entreprise Europe Caoutchouc silicones |
| 5 La POSTE | 14 Coiffeur | 23 Pharmacie | 32 Rétromobile Club de Genillé | 40 Garage automobile |
| 6 Tabac Presse | 15 Entreprise d'électricité générale/électroménager KIEFFER | 24 Maison médicale | 33 Védimo (magasin de vêtements) | 41 Ebénisterie - menuiserie |
| 7 Local vide (ancienne boucherie) | 16 Ancienne boulangerie pâtisserie | 25 Office notarial | 34 Entreprise de maçonnerie / plâtrerie | 42 Société Genilloise d'Entrepôt |
| 8 Bar Brasserie Restaurant le 80 et dépôt de pain | 17 Transaxia immobilier | 26 Scierie | 35 Ancien garage automobile | |
| 9 Boulangerie Pâtisserie | 18 Bar Brasserie le V&P | 27 Institut de beauté et architecte diplômé | | |



Les équipements communaux



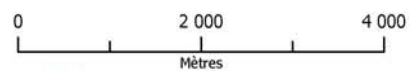
- | | | | |
|--|--|----------------------------------|-----------------------|
| 1 Cimetière | 9 Arboretum | 16 Espace culturel Rosine Deréan | 24 Ateliers communaux |
| 2 Médiathèque | 10 Bicross | 17 Maison des associations | 25 Aire de jeux |
| 3 Eglise | 11 Point d'informations et de situation | 18 Stade de foot et vestiaires | 26 Château d'eau |
| 4 Monument aux morts | 12 Aires de pique-nique | 19 Square A. Vénier | 27 Déchèterie |
| 5 Mairie, local et affichage communal, toilettes publiques | 13 Zone d'activités de la Vennerie | 20 Salle pour tous | |
| 6 Square M. Fortier | 14 Terrains de tennis et panneau de basket | 21 Centre de Secours | |
| 7 Station d'épuration | 15 Piscine | 22 Salle omnisport | |
| 8 Zone artisanal | | 23 Ecole et garderie | |

Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

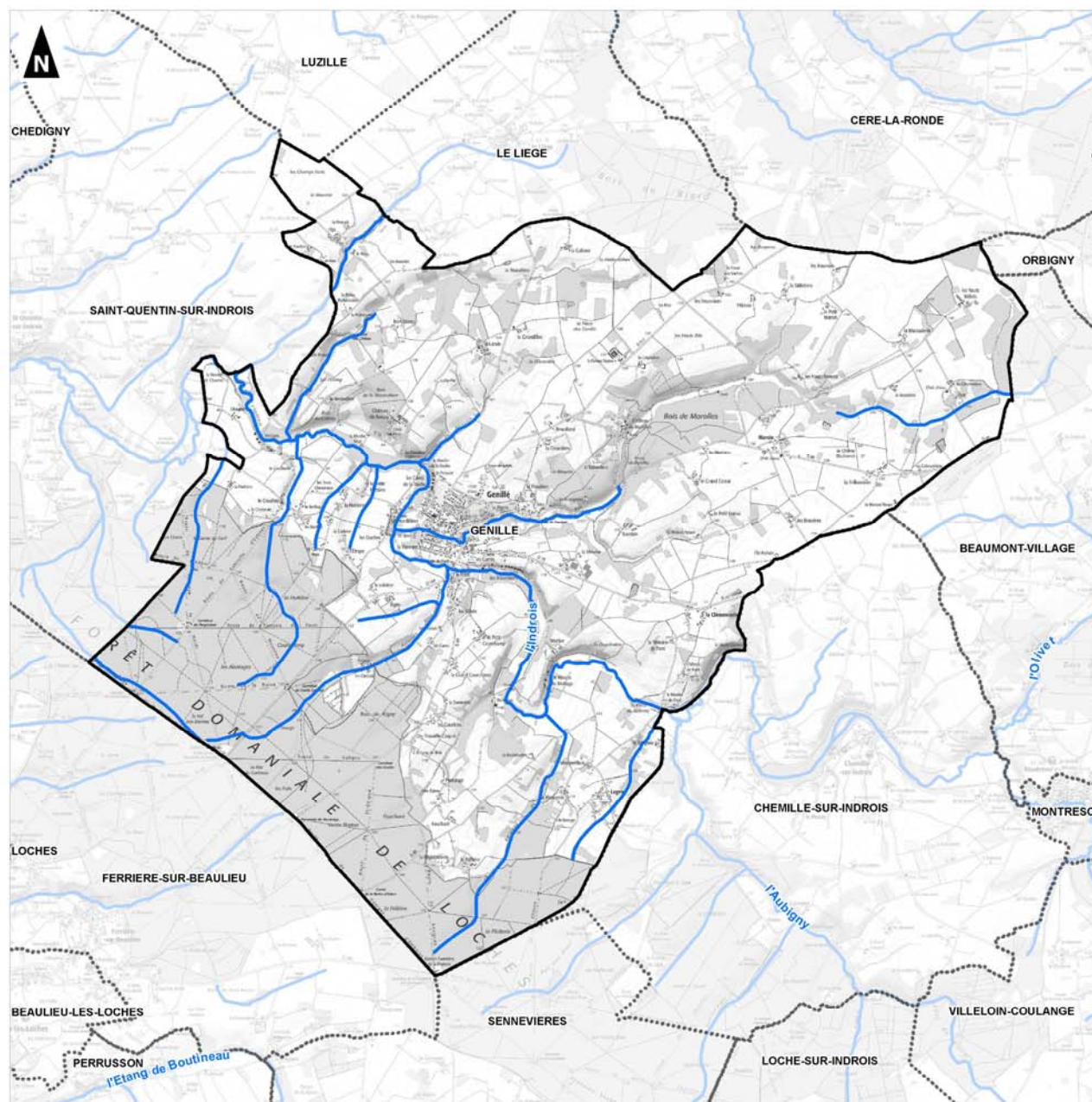
Hydrographie

-  Commune de Genillé
 Limites communales
 Réseau hydrographique

**1:50 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE, 2015
 Sources de fond de carte : IGN, SCAN25
 Sources de données : SANDRE - IGN - AIRELE, 2015

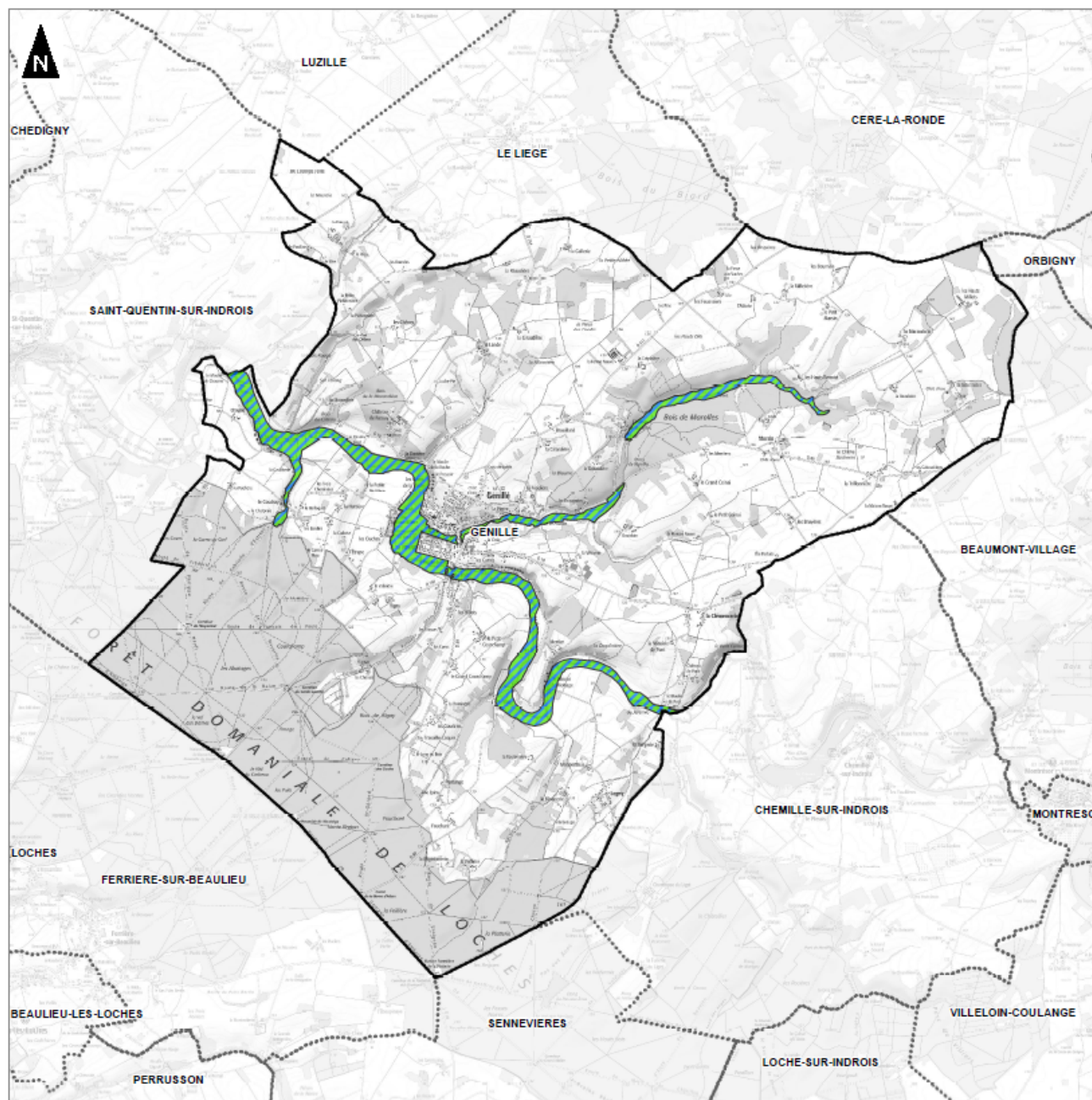


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Zones inondables

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  Zones inondables



0 2 000 4 000
Mètres

Groupe
audicé

1:50 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Environnement
Conseil

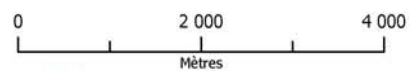
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2016
Source de fond de carte : IGN, SCAN2S
Sources de données : IGN - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2016

Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Risques naturels
aléas gonflement / retrait des argiles

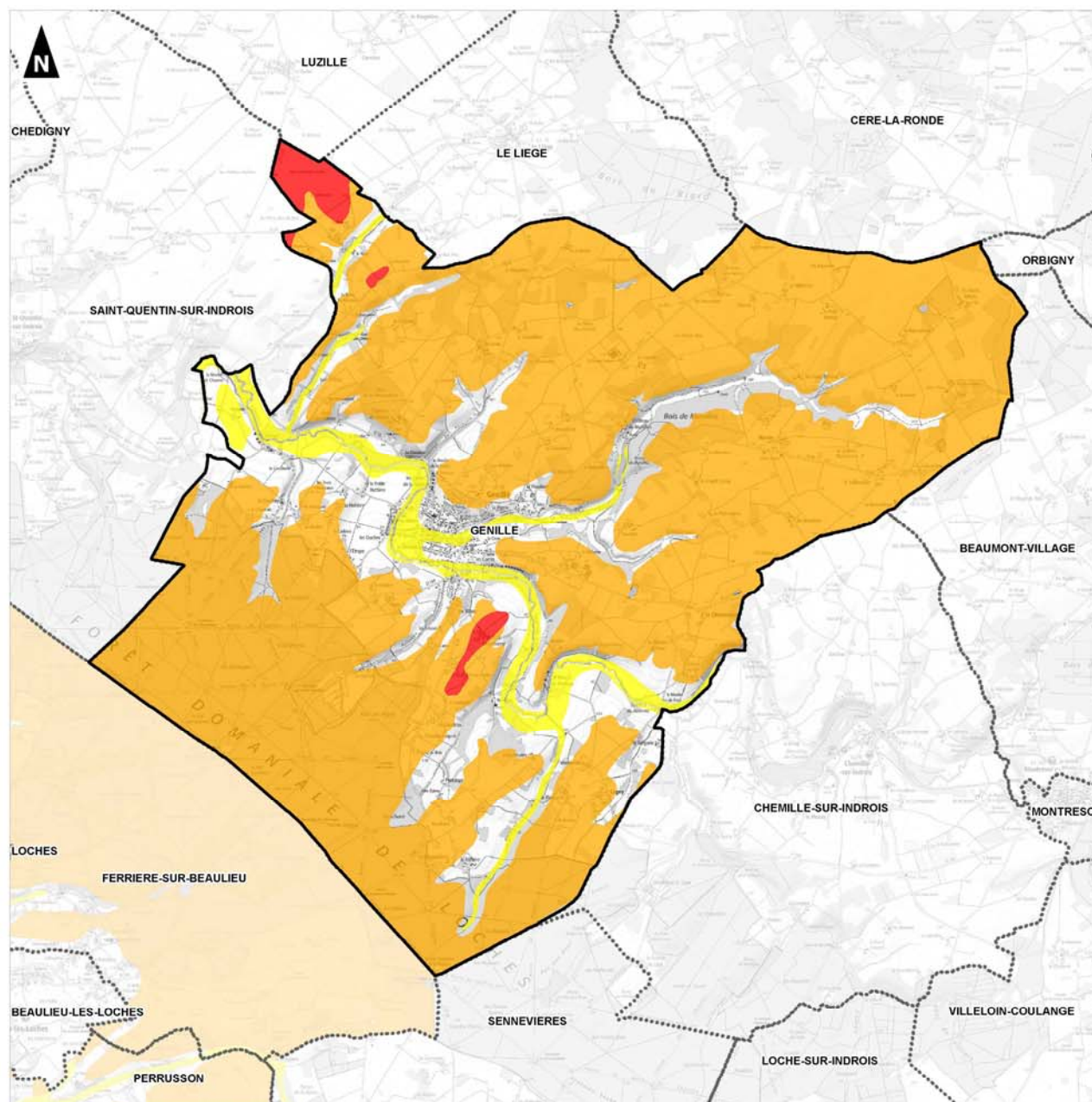
-  Commune de Genillé
 Limites communales
Aléas gonflement/retrait des argiles :
 Faible
 Moyen
 Fort



1:50 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIREL, 2015
 Sources de fond de carte : IGN, SCAN25
 Sources de données : DDT37 - IGN - AIREL, 2015

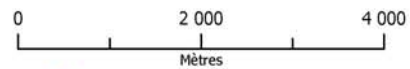


Commune de Genillé (37)

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

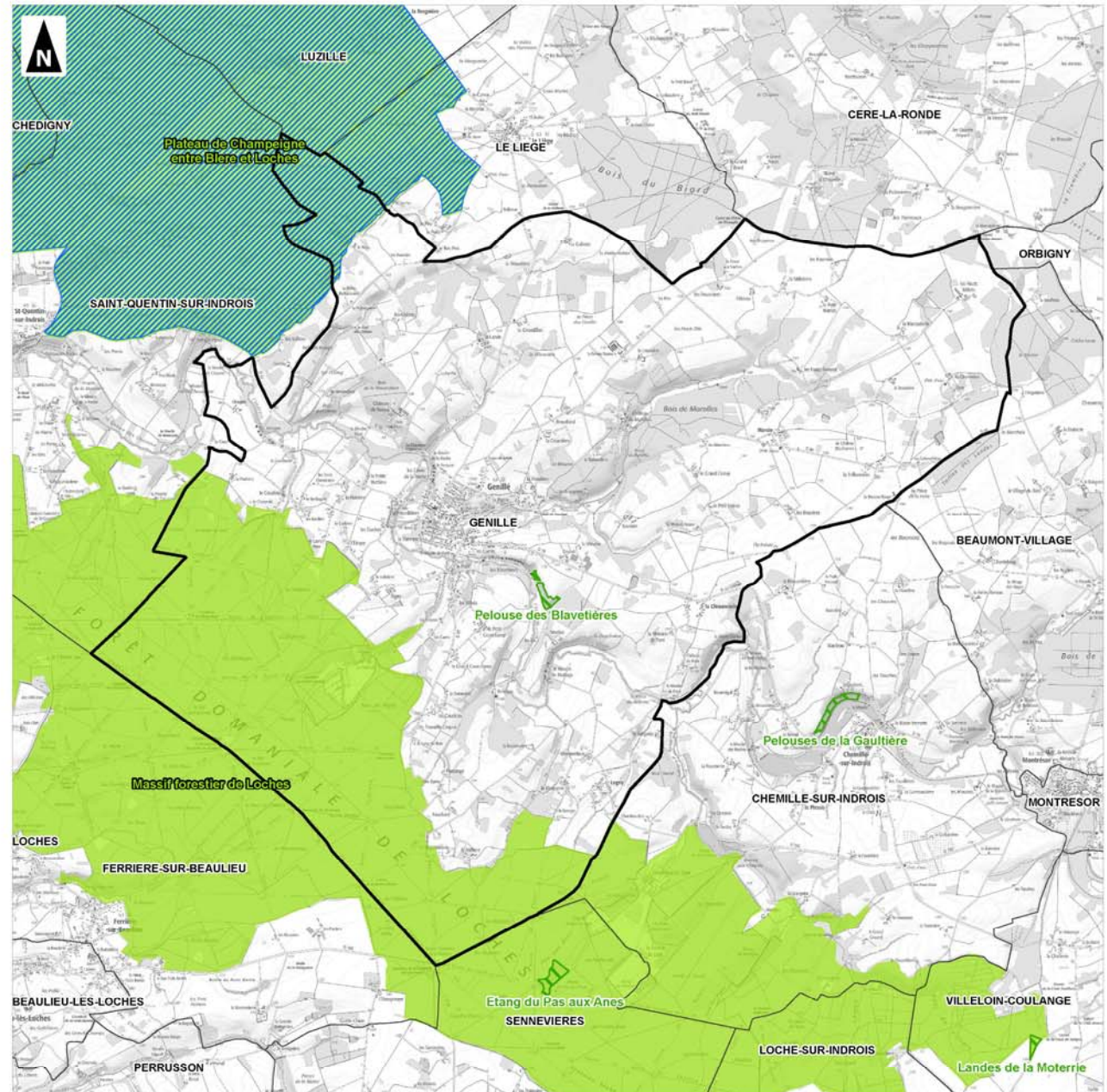
-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Zone de Protection Spéciale "Champagne"



1:50 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

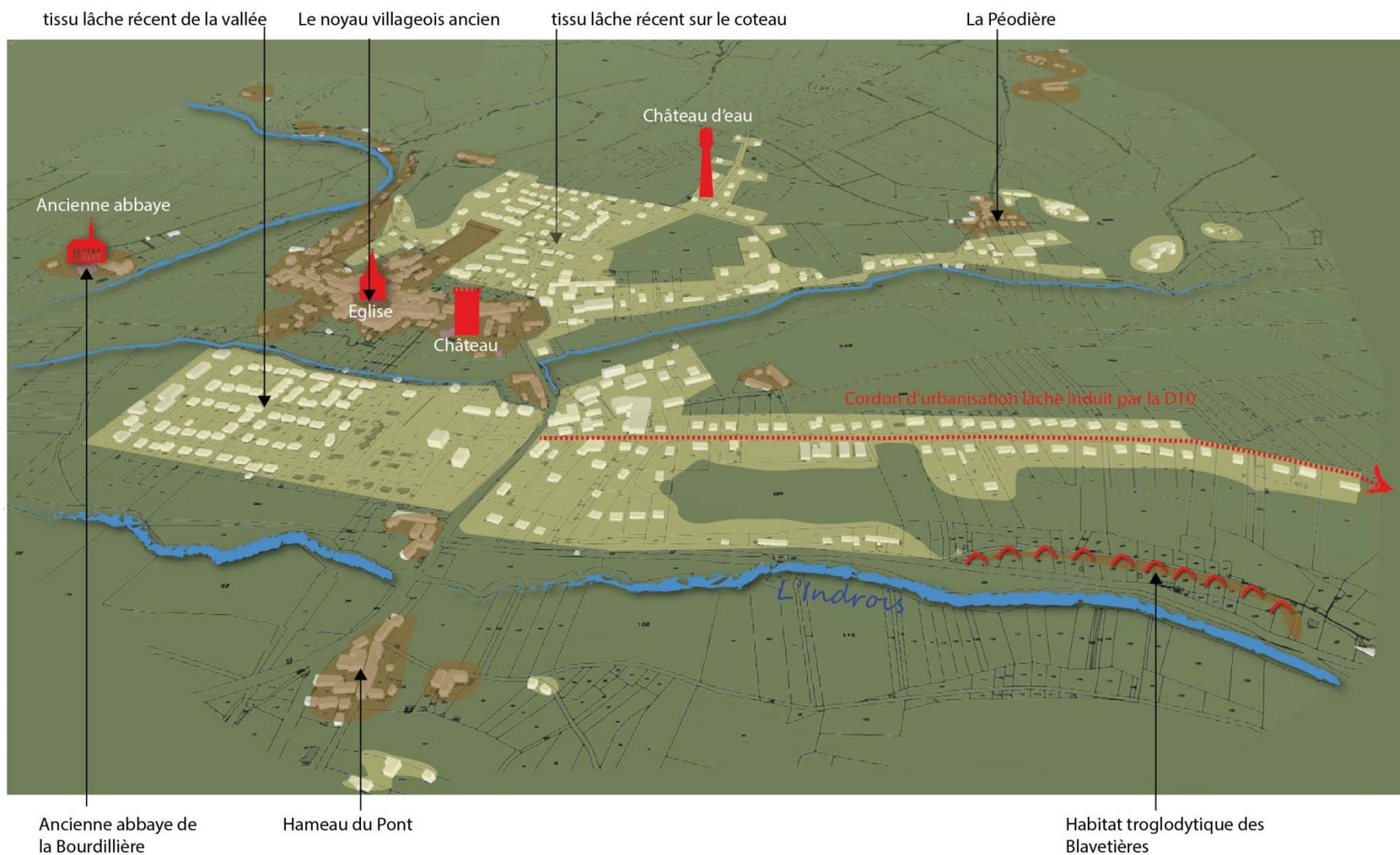
audicé
GROUPE

Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Sources de données : IGN - INPN - AIRELE, 2015





La forme urbaine





Plan Local d'Urbanisme

Partie 4

Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- L151-5 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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



Les objectifs retenus

✓ **Orientation 1 : Viser une croissance maîtrisée à environ 2100 habitants**

- Axer 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 services
- Projeter environ 180 nouveaux logements d'ici 2030.

✓ **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
- Limiter l'artificialisation des sols

✓ **Orientation 3 : Soutenir la stratégie économique intercommunale**

- Prévoir l'extension de la zone d'activités
- Anticiper un déménagement de la scierie
- Permettre des capacités d'accueil suffisantes pour de nouvelles activités
- Projeter la création d'emplois notamment sur les futurs espaces artificialisés dans le PLU
- Assurer un déplacement des activités existantes de la Varenne



Les objectifs retenus

✓ **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 type « éco-quartier » 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



Les objectifs retenus

✓ **Orientation 7 : Pérenniser les espaces sensibles**

- Prendre en compte les zones naturelles d'intérêt reconnu
- Conforter les espaces naturels
- Assurer les connexions écologiques en lien avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et la Trame Verte et Bleue
- 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



Les objectifs retenus

✓ **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 bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers
- Préserver le patrimoine de Pays
- Encadrer les possibilités de mutation de la Ferme de Marolles
- Créer des jardins partagés sur les secteurs inondables



Plan Local d'Urbanisme

Partie 5

La traduction du projet dans les pièces réglementaires



Le règlement graphique (zonage)

Légende



Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Elément hydraulique protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (source)



Elément hydraulique protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare)



Elément du patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Elément du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé



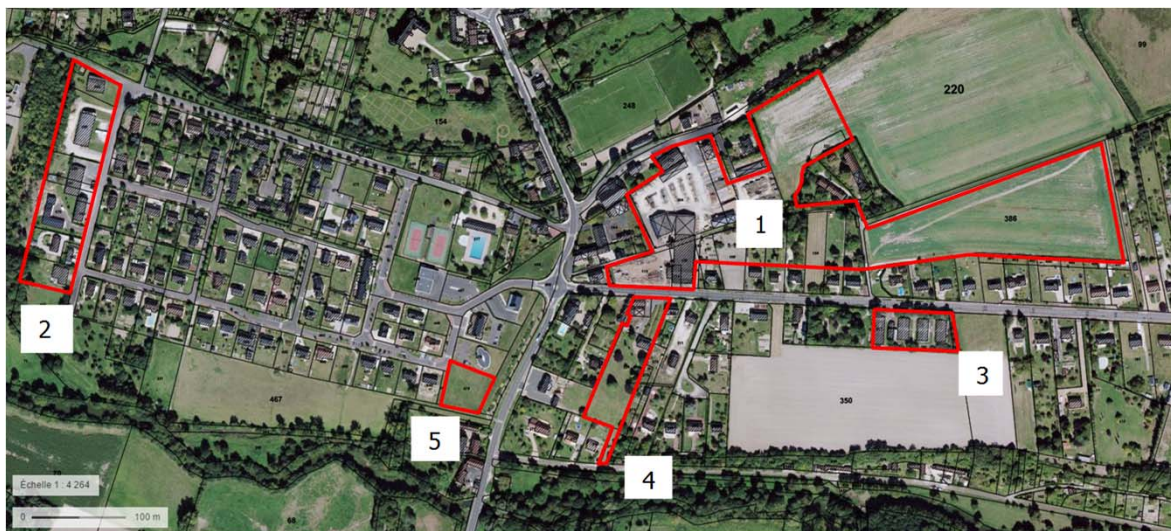
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme



Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques



Les zones de projet appelées Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation A**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Boisement existant à conforter

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec **120 logements minimum dont 30% de locatif minimum**
-  Chemin rural agricole à conforter
-  Connexion piétonne à créer/renforcer/sécuriser
-  Corridor boisé à créer
-  Cône de vue à respecter/valoriser
-  Desserte primaire double sens
-  Desserte primaire en sens unique
-  Desserte secondaire en sens unique
-  Reserve foncière pour extension à long terme
-  Espace public (espace vert/stationnement)



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation B**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Corridor boisé à conserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec **20 logements minimum dont 30% de locatif minimum. Volumétrie maximale du bâti R+1.**
-  Ecran boisé à créer
-  Logement existant conservé



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation C**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Boisement existant à conserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat avec 5 logements minimum
-  Réserve foncière en vue d'une future opération d'ensemble
-  Alignement de la ligne de faîtage



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation D

Éléments existants :

 Bâti existant

Principes d'aménagement :

 Emprise de l'OAP à vocation d'habitat avec
2 logements minimum

 Logement existant conservé

 Accès au logement 1 existant

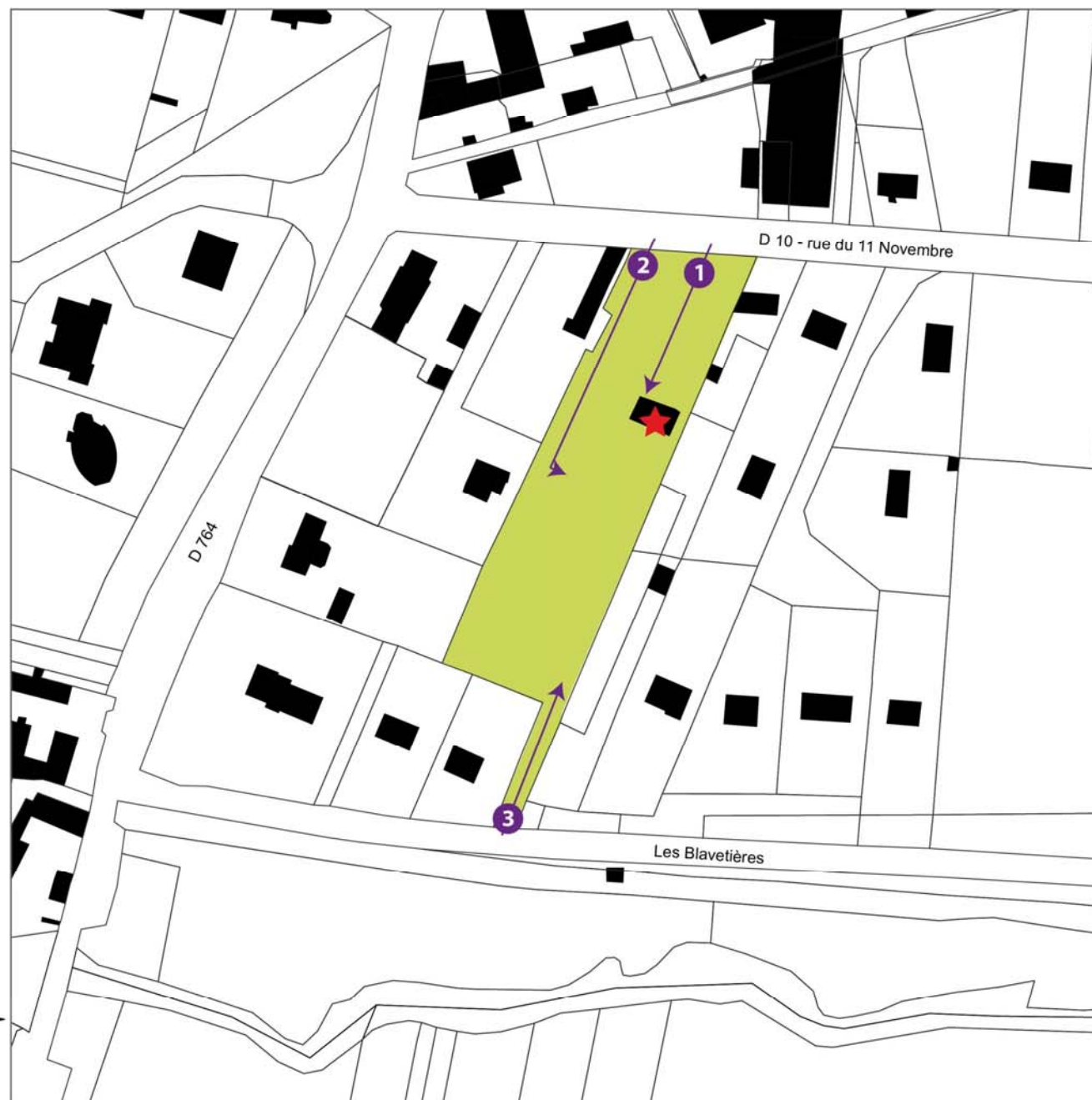
 Accès au logement 2 projeté

 Accès au logement 3 projeté

0 50 100 m



Réalisation : Environnement Conseil
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016
Source des données : Environnement Conseil



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et
de Programmation E**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Connexion existante à conserver

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec 4 logements minimum (mitoyens par lot de deux logements)
-  Accès unique (entrée/sortie)
-  Principe d'implantation du bâtiment de plain-pied
-  Espace vert (privé/privatif) et stationnement possible



Commune de Genillé
Plan Local d'Urbanisme

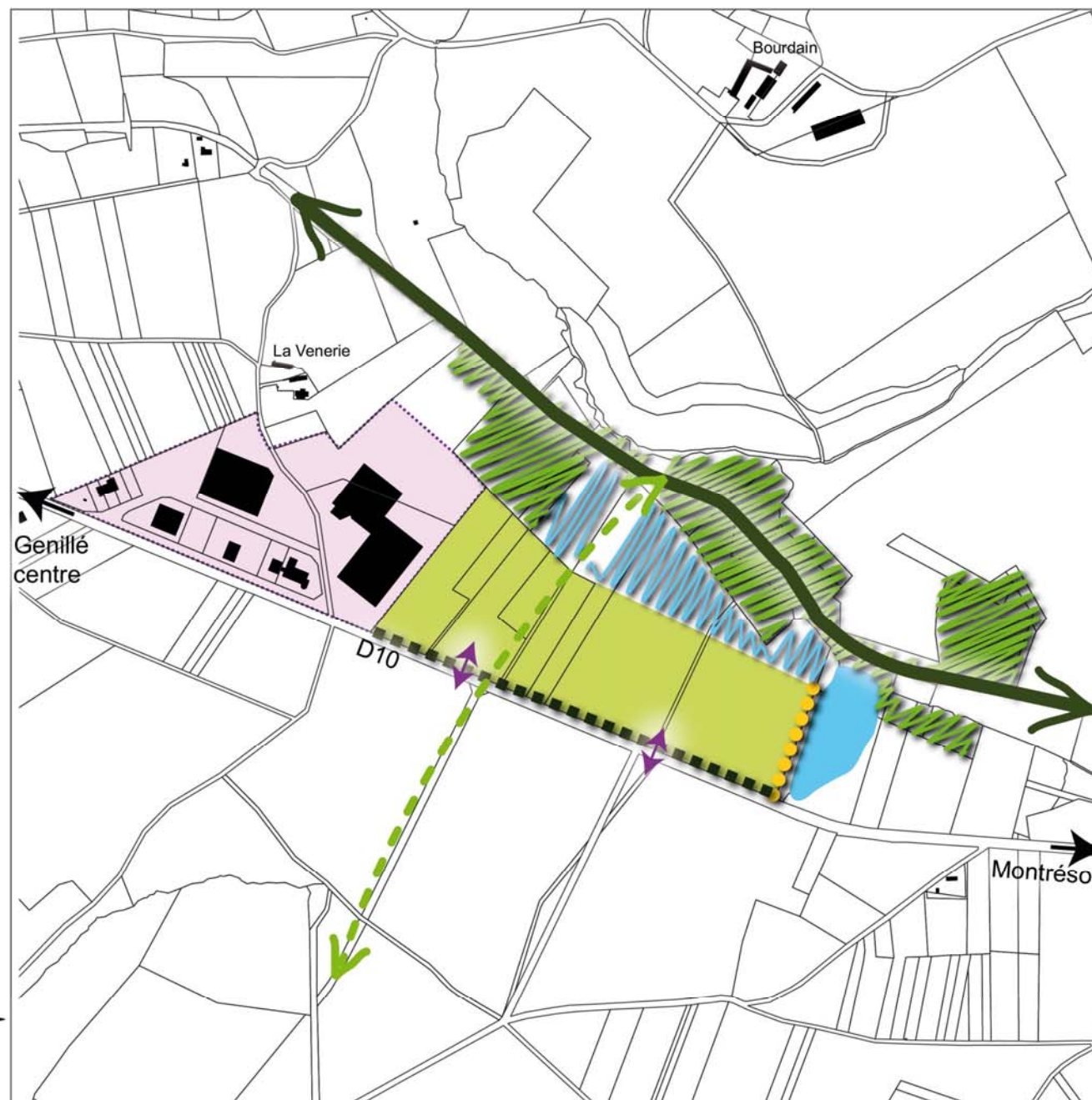
**Orientation d'Aménagement et
de Programmation F**

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Emprise de la zone d'activités existante
-  Surface en eau à préserver

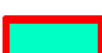
Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP (espaces commercialisables)
-  Emprise dédiée à la gestion alternative des eaux pluviales
-  Corridor écologique à affirmer (perméabilité écologique : espaces non clôturés et/ou corridors boisés)
-  Corridor écologique existant à conforter
-  Aménagement paysager pour qualifier l'entrée de ville
-  Ecran boisé à renforcer
-  Deux entrées/sorties à créer (maximum autorisé)



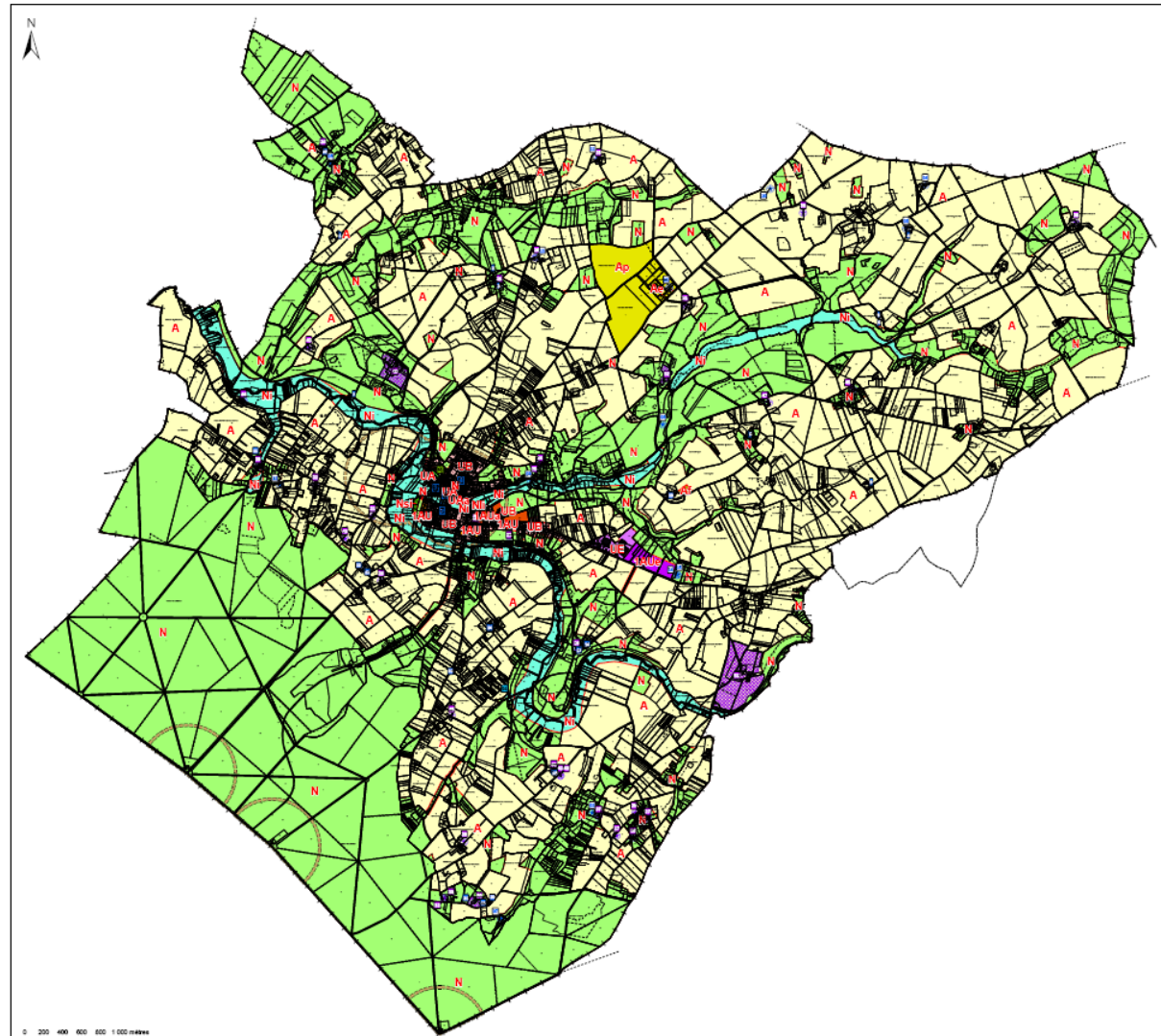


Le règlement graphique (zonage)

	UA : Zone urbaine du centre historique
	UAa : Zone urbaine patrimoniale du centre historique
	UB : Zone urbaine pavillonnaire
	UE : Zone urbaine à vocation économique
	1AU : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
	1AUa : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
	1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation principale économique
	A : Zone agricole
	Ae : Secteur agricole sensible à un patrimoine bâti remarquable
	Af : Secteur agricole occupé par une activité de transformation de produits agricoles et forestiers
	Ap : Secteur agricole protégé
	N : Zone naturelle
	Ni : Secteur naturel inondable
	Nli : Secteur naturel inondable à vocation principale d'équipements et de loisirs
	Nsi : Secteur naturel inondable occupé par la station d'épuration



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	3832 m ²	Création de jardins familiaux	Commune
ER n°2	909 m ²	Connexion platéau et aménagements de voirie	Commune
ER n°3	687 m ²	Connexion platéau / cycle	Commune
ER n°4	1437 m ²	Connexion platéau / cycle	Commune





Le cas particuliers des ensembles bâtis à l'extérieur du centre-bourg

Article L151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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 (...)

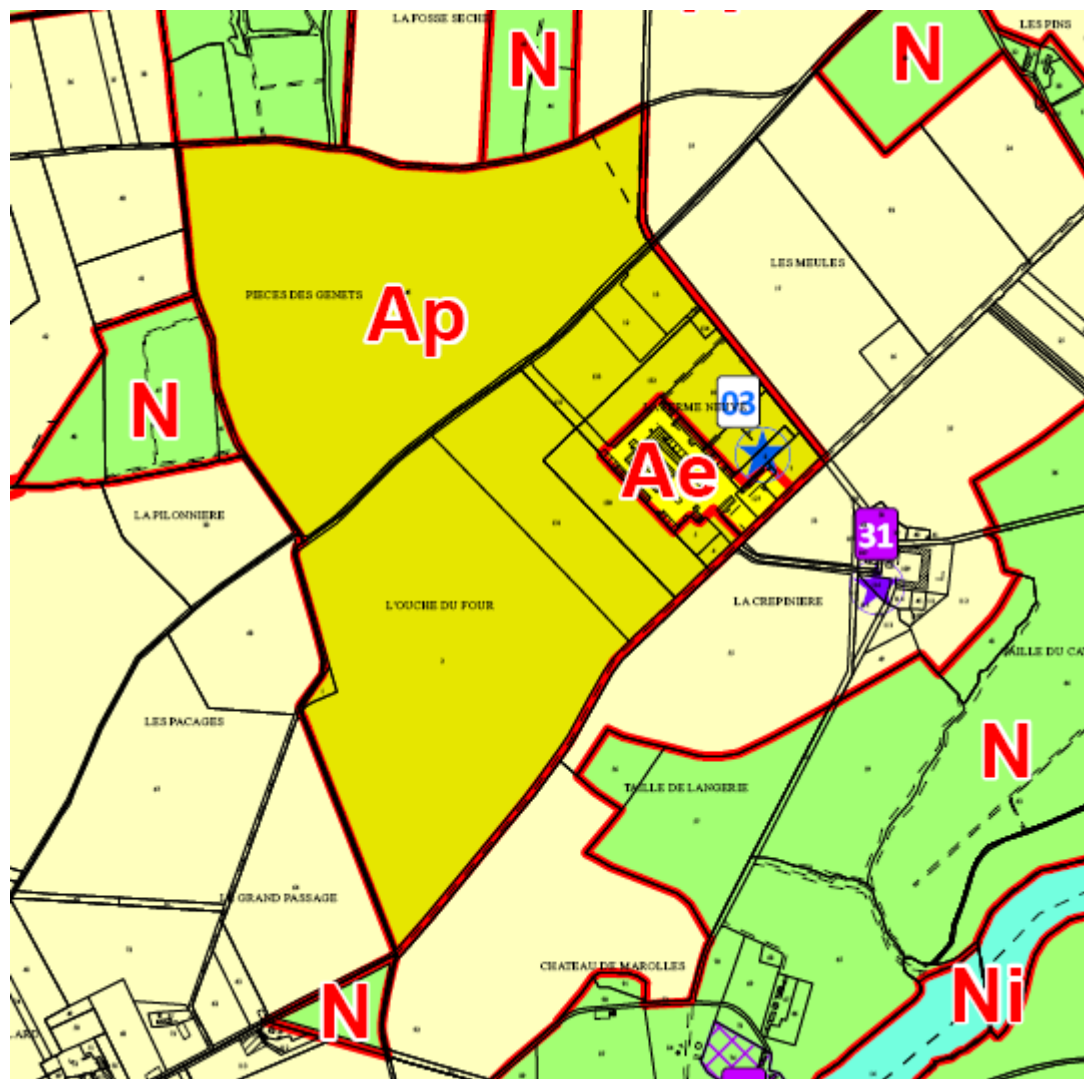
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

(...) »

→ 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.

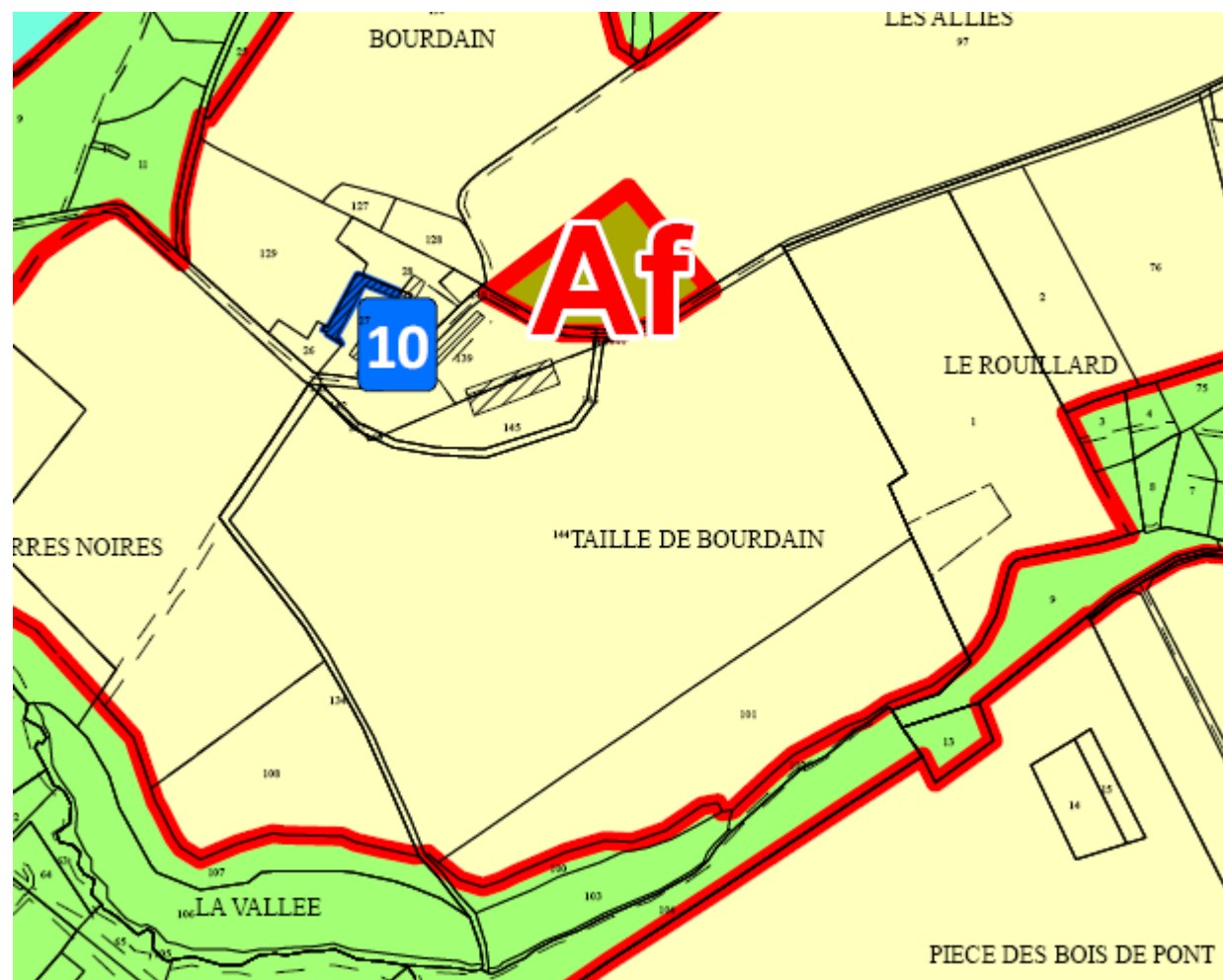


Le cas particuliers des ensembles bâtis à l'extérieur du centre-bourg



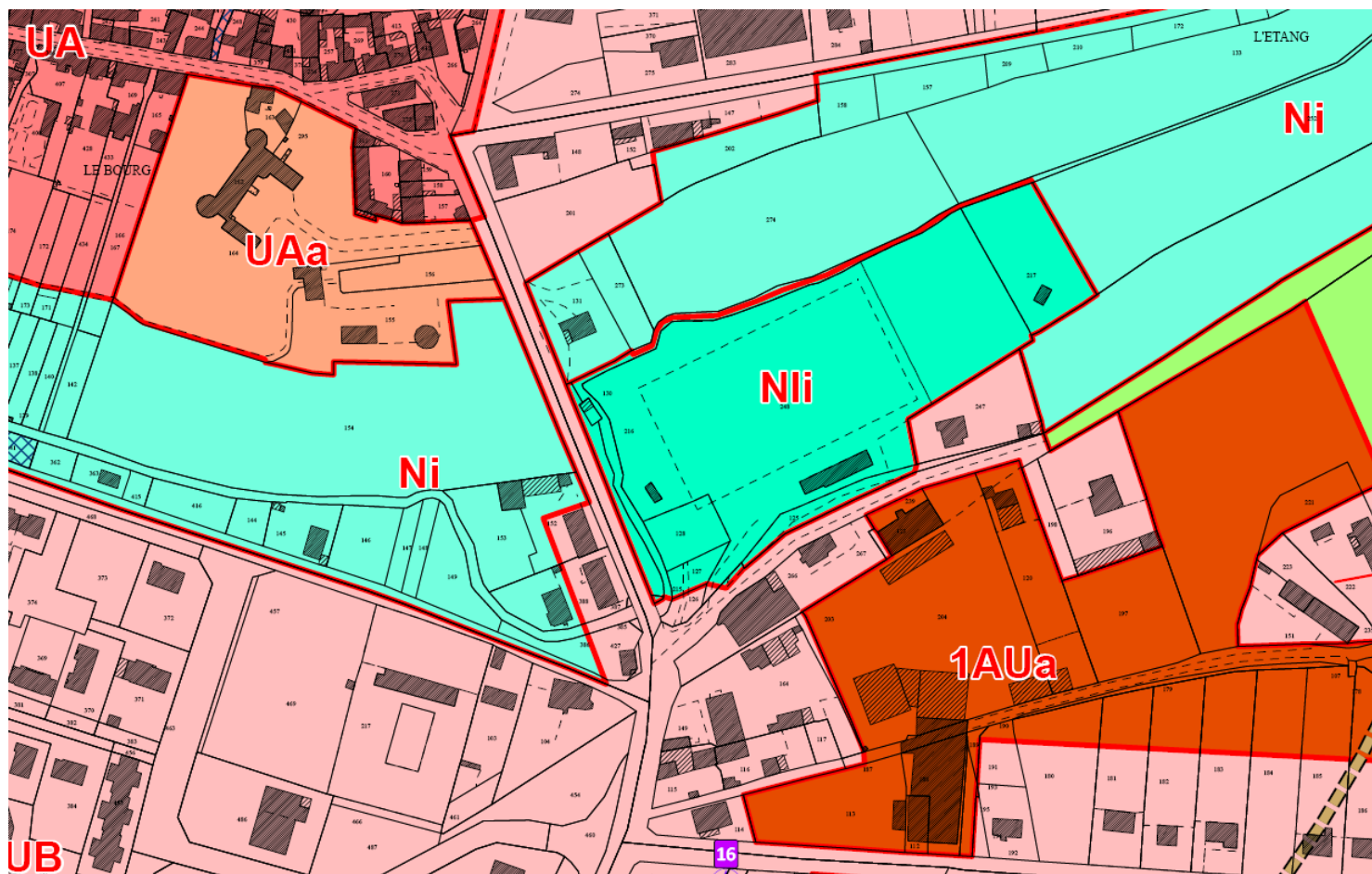


Le cas particuliers des ensembles bâtis à l'extérieur du centre-bourg



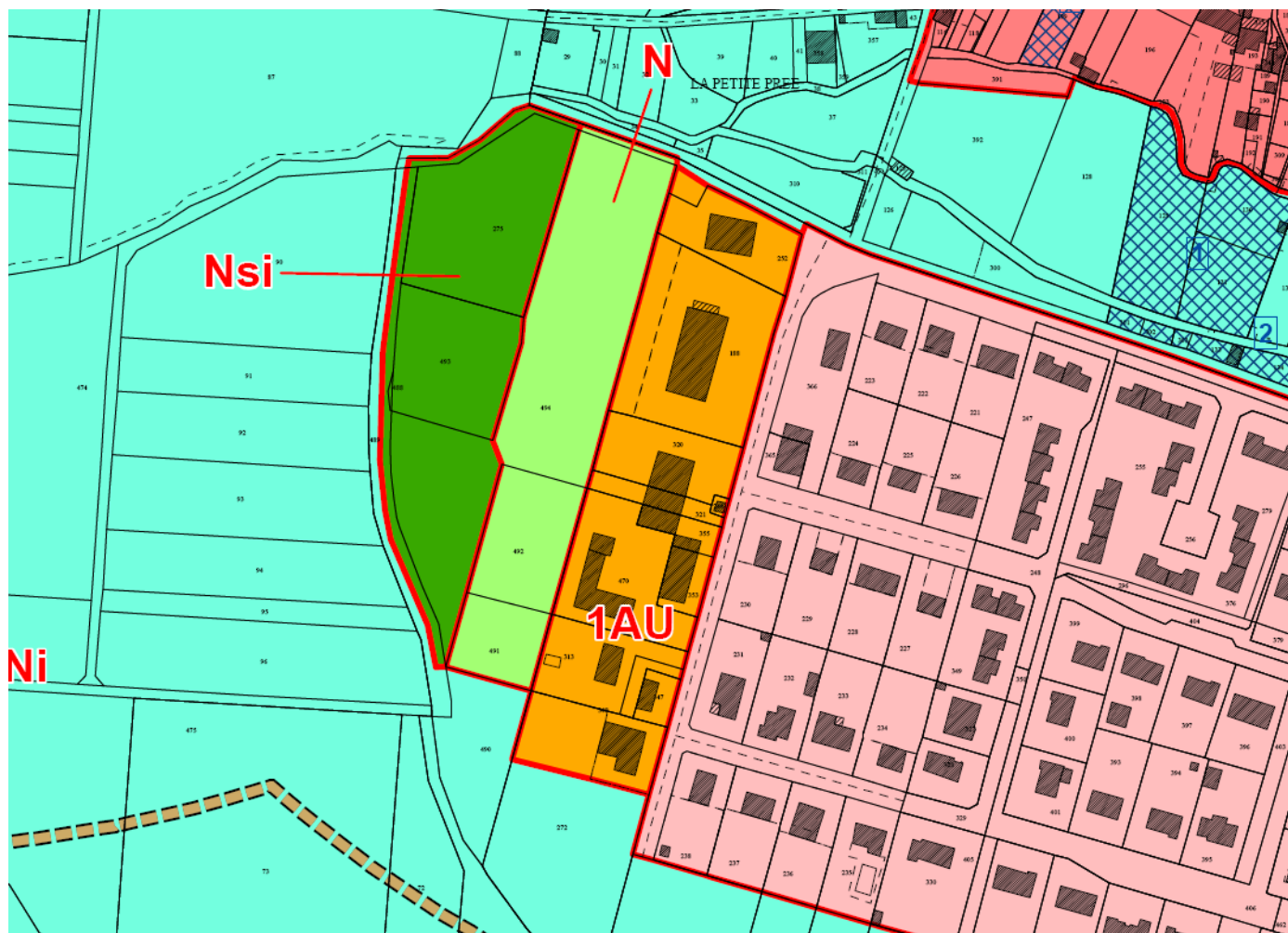


Le cas particuliers des ensembles bâtis à l'extérieur du centre-bourg





Le cas particuliers des ensembles bâtis à l'extérieur du centre-bourg





Le changement de destination

- **Article L151-11**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) »

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. »



Le changement de destination

- **Deux obligations :**

- ✓ **Identifier les bâtiments :** les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination seront cartographiés.

- ✓ **Identifier la nouvelle destination**

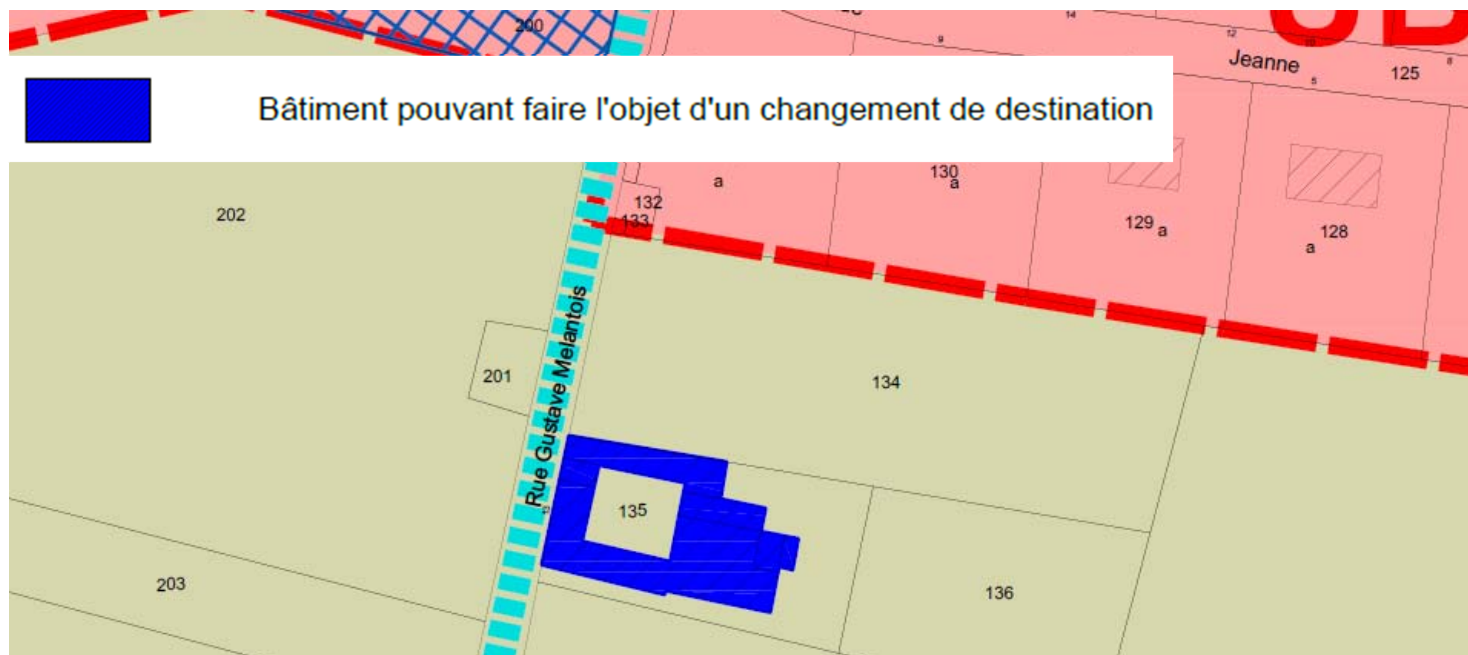


Illustration d'un changement de destination dans un zonage de PLU



Nouveau code de l'urbanisme : 5 nouvelles destinations

AVANT

Limitation à 9 destinations

- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Artisanat
- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Bureaux
- Industrie
- Entrepôt

APRES

Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

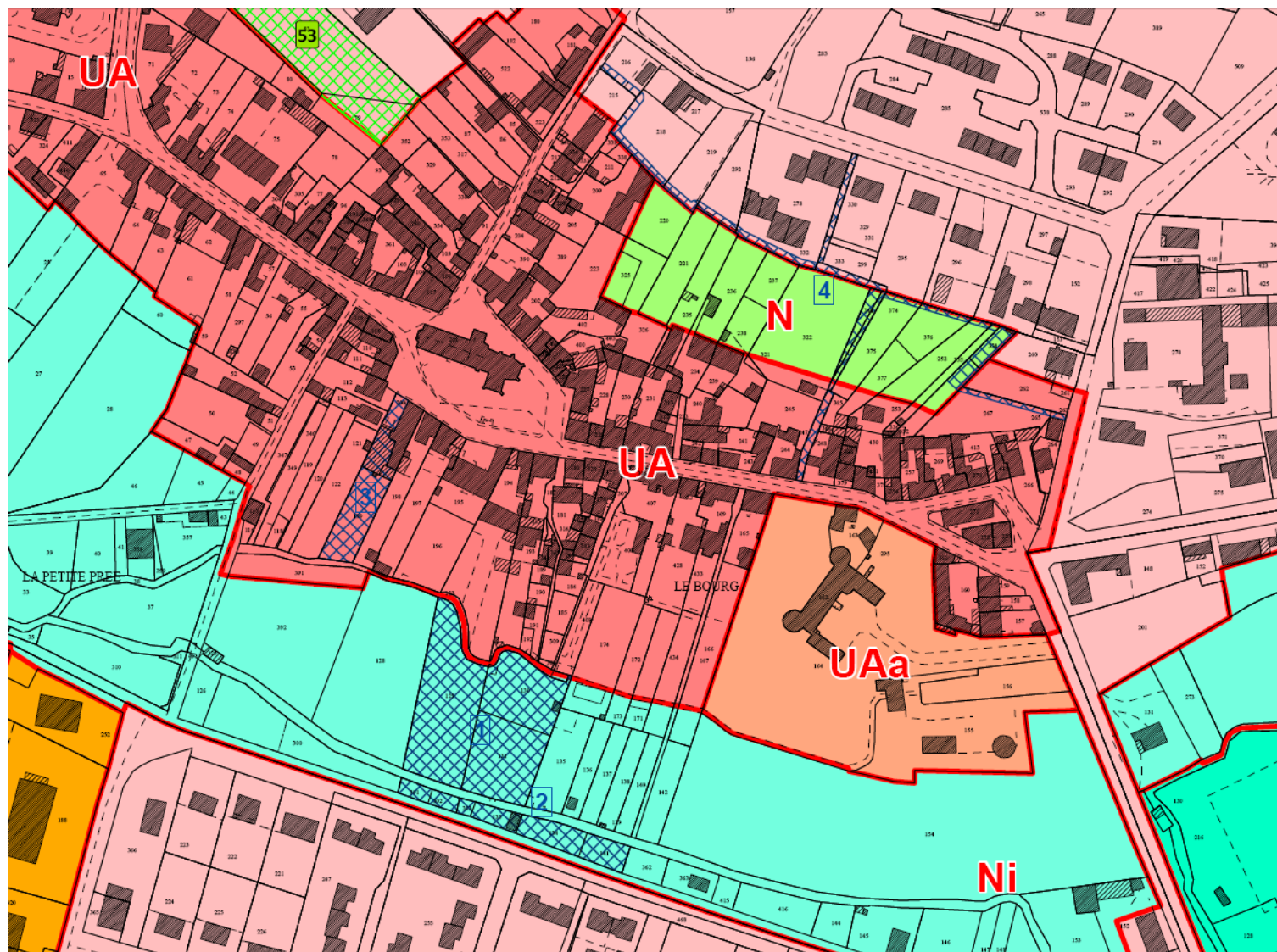


Les emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	3632 m ²	Création de jardins familiaux	Commune
ER n°2	900 m ²	Connexion piétonne et aménagements de voirie	Commune
ER n°3	867 m ²	Connexion piétonne / cycle	Commune
ER n°4	1437 m ²	Connexion piétonne / cycle	Commune



Les emplacements réservés





Réunion publique - 25/09/2017

Réunion de concertation et d'information



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Genillé

Commune de Genillé - Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion n°25/26

Le 25-09-2017 à 18h30

Objet : Présentation du projet de PLU en réunion publique

Une trentaine de personnes était présente. La présentation a été animée par M. HERBERT, maire de la commune et M. AGATOR, chef de projet chez Auddicé urbanisme, bureau d'études qui accompagne la commune dans l'élaboration de son PLU.

Contenu de la réunion

M. le Maire ouvre la réunion publique qui vise à présenter l'état d'avancement du PLU. Il rappelle pourquoi la commune c'est lancée dans cette démarche. En 2014, la loi ALUR a abrogé les POS (Plan d'Occupation des Sols). Suite à cela, les communes ont eu trois ans pour créer leur PLU (à défaut seul est appliqué le Règlement National de l'Urbanisme).

M. le Maire évoque l'objectif d'arriver à environ 2 000 habitants en utilisant des outils comme le changement de destination. Il précise que le PLU vise à densifier le tissu urbain existant et particulièrement le centre de la commune. De ce fait, la scierie risque d'être encerclée par l'urbanisation et pourrait causer des nuisances aux nouveaux habitants. Il y a donc un projet de déplacement de la scierie et la volonté de construire un éco-quartier sur le terrain qu'elle occupe actuellement.

M. le Maire confie que la construction du PLU a nécessité diverses études notamment sur le patrimoine de la commune ou encore sur l'aspect architectural des bâtiments à construire. Ceci se retrouve dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), un document du PLU, qui a été soumis à l'avis de différents organismes. Maintenant, la commune entame la phase de rédaction du règlement qui va se poursuivre jusqu'en début 2018. M. le Maire passe la parole à M. AGATOR après cette mise en contexte de la réunion.

M. AGATOR remercie les personnes présentes. Il présente la société Auddicé et les travaux qu'elle exécute. Il poursuit en présentant ce qu'est un PLU. Il souligne notamment que cet outil vise à la préservation du monde agricole et lui permet une meilleure souplesse d'activité. Le PLU est apparu car le mitage des parcelles agricoles a fait prendre conscience qu'il était nécessaire de penser les constructions en milieu rural afin de ne pas contraindre l'activité présente. Il précise que le PLU remplacera le POS, document d'urbanisme en vigueur dès son approbation.

Il ajoute que les services de l'Etat et d'autres partenaires auront à donner un avis sur le document, notamment la Chambre d'Agriculture ou encore le département. Pour cela, ce dernier sera soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées pendant trois mois suite à l'arrêt du PLU. M. AGATOR rappelle que l'arrêt du PLU est une phase administrative actant la fin des études techniques, et que la population sera encore concertée lors de l'Enquête publique. Durant cette dernière, les habitants pourront venir présenter leurs doléances ou leurs remarques sur le document de planification.

M. AGATOR précise qu'auparavant un PLU pouvait être réalisé par une seule personne, mais depuis plusieurs années le PLU est un document plus complet qui doit respecter plus de lois. Pour cela, le bureau d'études a fait intervenir sa juriste au cours de l'élaboration du PLU sur les différentes phases afin d'en assurer la solidité technique. L'avantage d'avoir un PLU c'est d'écrire ses propres règles.

M AGATOR informe que sur le site de la commune il est possible de questionner sur le PLU. Toutefois, ne sont publiées que les questions présentant un intérêt général. Les questions particulières sont traitées mais non affichées sur le site communal. Il précise qu'aujourd'hui la commune fait un PLU car elle a encore la compétence urbanisme. Mais d'ici quelques années la compétence pourrait être transférée à la communauté de communes et dans ce cas il s'agira d'un PLU intercommunal (PLUi).

⇒ **Partie 1 : Rappel du diagnostic**

M. AGATOR rappelle que lors de l'élaboration du PLU un diagnostic a été fait. Celui-ci a mis en relief plusieurs caractéristiques de la commune. Il évoque notamment la croissance démographique forte due à la croissance migratoire qui souligne le fait que la commune est attractive. Néanmoins, la population connaît un vieillissement. Elle présente également une baisse du nombre de personnes par foyer (fort taux de personne vivant seul ou à 2). M. AGATOR souligne la présence de nombreux services et équipements en centre-bourg qui participent à son attractivité.

Par ailleurs depuis quelques années, le nombre de nouvelles constructions a diminué. Or, pour assurer la survie des commerces du centre-bourg il faut préserver une croissance de la population.

M. AGATOR présente aussi le contexte écologique dans lequel s'inscrit la commune de Genillé avec la présence de deux ZNIEFF en limite communale. Il précise que le PLU oblige à faire une étude d'impact écologique sur la commune.

⇒ **Partie 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

M. AGATOR précise que le projet de territoire se base sur la volonté de conforter le dynamisme du centre bourg et d'atteindre l'objectif de 2100 habitants. Le PLU vise également à soutenir la stratégie économique communale avec le déplacement de la scierie. Son objectif est de traduire à travers un règlement écrit et graphique cette stratégie d'aménagement communal.

Il présente ensuite, l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme qui définit la composition et les thématiques à traiter dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il ajoute que les élus se doivent de respecter ces éléments pour que le PLU respecte les bases juridiques. Il précise que les services de l'Etat seront sensibles à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

M. AGATOR présente ensuite, le Projet d'Aménagement et Développement Durables, qui s'appuie sur les 9 orientations, qui sont les suivantes :

- Orientation 1 : Viser une croissance maîtrisée à environ 2100 habitants
- Orientation 2 : Redonner une seule centralité au centre bourg
- Orientation 3 : Soutenir la stratégie économique intercommunale
- Orientation 4 : Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole
- Orientation 5 : Poursuivre les efforts faits en matière de transition énergétique
- Orientation 6 : Améliorer la mobilité des habitants
- Orientation 7 : Pérenniser les espaces sensibles
- Orientation 8 : Prendre en compte l'eau
- Orientation 9 : Assurer la valorisation de la ruralité et du patrimoine

M. AGATOR cite différentes localisations qui ont été faite pour le PLU. Il prend l'exemple des éléments patrimoniaux à protéger, le recensement des emplacements réservés (qui sont stratégiques pour assurer le développement de la commune), ou encore les bâtiments à vocation économique.

⇒ **Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

M. AGATOR présente l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, qui encadre et définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il précise qu'il s'agit d'une des deux pièces opposables au tiers à partir de l'approbation du document d'urbanisme en cas de demande d'autorisation d'urbanisme.

Il présente ensuite les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui sont au nombre de 6 sur le territoire communal. Il précise qu'il s'agit de recommandations qui expriment un principe d'organisation pour éviter des conflits ou respecter des certitudes. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont pas vocation à définir des zones où la commune appliquera son droit de préemption pour réaliser ces opérations, le propriétaire reste maître de sa parcelle. Ces orientations sont projetées à horizon 2030. Si cela ne se fait pas, il sera proposé de changer les orientations.



M. AGATOR expose le zonage réglementaire. Il précise que chacun va forcément se retrouver dans l'un des 4 grands ensembles (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole ou zone naturelle). Ces 4 grands groupes ont des catégories spécifiques. Par exemple 1AUa (zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat). Deux plans de zonages seront présentés et consultables lors de l'Enquête Publique, un zoom sur le centre bourg et une vision globale à l'échelle de la commune.

→ Les STECAL :

M. AGATOR précise que les nouvelles constructions à vocation d'habitation en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée ne seront pas autorisées sauf dans le cas particulier de STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées). M. AGATOR présente les 4 STECAL de la commune qui autorisent à titre exceptionnel la construction. Il rappelle que pour construire dans un STECAL il faut justifier par des arguments fiables que la construction est nécessaire pour la commune. Le nouveau Code de l'Urbanisme autorise cependant des annexes et des extensions de l'existant en zone agricole et naturelle.

→ Le changement de destination :

M. AGATOR présente ensuite le principe de changement de destination. Les changements de destination ne concernent que du bâti existant situé en dehors du centre bourg. Ils doivent être justifiés car ils sont analysés de très près par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Cette commission donne un second avis lors du dépôt de permis de construire même si le changement de destination est validé dans le PLU. M. AGATOR informe que la commune a identifié une vingtaine de bâtiments voués à changer de destination mais qu'il est possible que d'autres soient ajoutés après l'Enquête publique. Le code de l'urbanisme définit 5 catégories de changement de destination avec 20 sous-destinations possibles. M. AGATOR précise qu'un bâti peut être lié à plusieurs changements de destination possibles.

→ Les emplacements réservés :

M. AGATOR situe les 4 emplacements réservés de la commune de Genillé.

Il conclut sa présentation en remerciant les participants de leur attention.

⇒ Echanges

M. AGATOR demande si les personnes présentes ont des remarques. Elles sont les suivantes :

Développement des hameaux

Une personne demande de confirmer ou non la possible urbanisation du hameau de la Clémencerie. M. AGATOR affirme qu'il n'a jamais été question d'urbaniser la Clémencerie (constater une urbanisation et projeter une nouvelle urbanisation sont deux choses différentes). Il confirme que les parcelles vides de logements et situées en dehors du centre bourg ne recevront pas de construction neuve à moins qu'elle soit dans un STECAL. Toutefois, il précise que sur la commune il n'y a aucun hameau sélectionné pour accueillir de nouvelles constructions. Il précise que les maisons existantes peuvent seulement conforter l'existant (véranda, annexe, ...). Le PLU ne définit donc comme densifiable et urbanisable que le centre bourg. M. AGATOR précise qu'il n'y a aucun texte qui oblige à informer un propriétaire que son bien est en zone non constructible (ou toute évolution dans le temps).

Le déplacement de la scierie

Une personne demande ce qu'il en sera du PLU si la scierie ne se déplace pas comme il le prévoit. M. AGATOR explique que la scierie peut rester là où elle est. Toutefois, la communauté de communes s'est engagée à défendre l'activité économique. Le gérant de la scierie, présent, admet que pour le moment, avec les éléments en sa disposition et l'étude du coût du déménagement, le déplacement de la scierie est loin d'être envisagé. M. AGATOR précise que les fonds engagés seront importants et que par conséquent il y aura des financements à trouver. Ceci va prendre du temps. Le gérant de la scierie demande à ce qu'il y ait plus de clarté dans l'investissement de chacun car l'entreprise ne peut pas gérer cette situation d'incertitude.

M. AGATOR explique que la fusion des communautés de communes n'a pas facilité l'avancée du projet. M. le Maire confirme que le projet a été retardé par la fusion des communautés de communes.

Taxe d'habitation et logements sociaux

Une personne demande quel sera le devenir de la taxe d'habitation et le nombre de logements sociaux sur le territoire communal. M. AGATOR affirme ne pas pouvoir répondre au devenir de la taxe d'habitation. Il précise ensuite que le nombre de logements sociaux seront établit par les aménageurs lors des opérations.

Les personnes n'ont plus de questions. M. le Maire conclut la réunion en précisant que le PLU n'est encore fini. Il précise que le PLU peut se réviser si le déménagement de la scierie ne se fait pas.

Il remercie les personnes présentes.

M. le Maire clôt la réunion.

Ce compte rendu a été rédigé par M. MAHEUT, urbaniste au sein du bureau d'études Auddicé urbanisme, relu par M. AGATOR, Responsable de l'Agence Val de Loire, et validé par M. HERBERT, Maire de Genillé.

M. HERBERT
Maire de Genillé

