

Commune de
GENILLE (37)



Modification simplifiée n°2 du PLU



Pièce n°1 : Notice
de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du XX/XX/2024
approuvant la modification simplifiée n°2.

Fait à Genillé,
La Maire,

APPROUVÉ LE : *(à compléter lors de l'approbation)*



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage.....	5
1.2 Objectifs de la modification du PLU	5
1.3 Le choix de la procédure.....	5
CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU DE GENILLE	7
2.1 Evolution du PLU depuis 2019	8
2.2 Modifications de l'OAP 1 – « Rue du 11 novembre ».....	8
2.2.1 Modification des objectifs d'aménagement de l'OAP.....	8
2.2.2 Modification du phasage de l'OAP	16
2.3 Création d'un emplacement réservé – ER5	21
2.4 Bilan des surfaces avant et après modification du PLU.....	24
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	25
3.1 Préambule.....	26
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants.....	26
3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)	26
3.2.2 Zones humides.....	27
3.3 Incidences sur les continuités écologiques.....	29
3.4 Incidences sur les ressources en eau et assainissement	29
3.5 Impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	29
3.6 Impacts sur le paysage et l'urbanisation	30
3.7 Impacts en matière de risques, de pollutions et de nuisances	30
3.7.1 Les risques naturels et technologiques	30
3.7.2 Les pollutions et nuisances.....	32
3.8 Conclusion	32
CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	33
4.1 Compatibilité avec le SCoT du Loches Sud Touraine	34

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce chapitre présente les objectifs de la modification simplifiée n°2 du PLU et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Genillé

1 Place Agnès Sorel, 37460 Genillé

Téléphone : 02 47 59 50 21

E-mail : olivier.flaman@genille.fr

1.2 Objectifs de la modification du PLU

Le PLU de la commune de Genillé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2019. Depuis, il a fait l'objet d'une évolution mineure, à savoir l'ajout d'un changement de destination au travers d'une procédure de modification simplifiée du PLU, approuvée le 21/02/2020.

La commune de Genillé souhaite ainsi aujourd'hui rectifier un de ses secteurs d'OAP, l'OAP 1 « Rue du 11 Novembre » afin de corriger le phasage et les principes d'aménagement imposés par l'OAP, qui bloquent actuellement l'urbanisation du secteur.

La commune a donc décidé de procéder à la modification simplifiée n°2 du PLU par arrêté en date du 01/12/2023.

1.3 Le choix de la procédure

Selon l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». Autrement dit, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si l'objet de cette modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- « soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Or, la modification envisagée dans le cadre de ce dossier n'est pas de nature à engager de telles évolutions du PLU. La procédure de modification paraît donc plus adaptée. La compatibilité avec le PADD est abordée dans la description de chacune des modifications.

Selon l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification (avec Enquête Publique) lorsque le projet a pour effet :

- « Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La modification envisagée n'aura pour conséquence ni de diminuer les possibilités de construire, ni de les majorer, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. **Ainsi, la procédure à retenir est la modification sans enquête publique, dite modification simplifiée, prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.**

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE GENILLE

2.1 Evolution du PLU depuis 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Genillé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2019. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (modification simplifiée n°1).

Procédure	Date
Modification simplifiée n°1	21/02/2020
Cette évolution du PLU a permis d'identifier un changement de destination supplémentaire sur le plan de zonage	

2.2 Modifications de l'OAP 1 – « Rue du 11 novembre »

2.2.1 Modification de l'emprise de l'OAP

■ Contexte

L'OAP 1 – « Rue du 11 Novembre » est une OAP située pour partie en renouvellement urbain, pour partie en densification et pour partie en extension. Afin de pouvoir cadrer les grands principes d'accès à l'OAP depuis la rue du 11 Novembre et afin de davantage cadrer la densification des fonds de jardin sur la partie Sud de l'OAP ainsi que sur la partie Ouest du site de la scierie, la commune de Genillé souhaite intégrer environ 1 ha de surfaces déjà urbanisées au sein de l'OAP.

■ Modifications

• Au sein des OAP

La surface de l'OAP modifiée est portée à 6,1 ha avec l'ajout des fonds de jardin et des parcelles non bâties le long de la rue du 11 Novembre et d'une partie non incluse du site de la scierie, contre 5,1 ha avant modification. Le tableau récapitulatif des densités et de la production de logements est également actualisé. Aucune zone agricole n'est intégrée à l'OAP, seules des surfaces déjà urbanisées sont intégrées.

N°	Type de projet	Localisation	Zonage dans le règlement graphique	Surface de l'OAP (en ha)	Surface déjà artificialisée de l'OAP (en ha)	Surface réellement consommée de l'OAP (en ha)
1	Habitat	2 rue du 11 novembre	1AUa et Ub	6,1	2,5	3,6
2	Habitat	La Varenne	1AU	1,3	1,3	0
3	Habitat	17 rue du 11 novembre	1AU	0,3	0,3	0
4	Habitat	11 rue du 11 novembre	1AU	0,6	-	0,6
5	Habitat	Rue des cyprès	1AU	0,2	-	0,2
Surface des OAP à vocation d'habitat (en ha)				8,5	4,1	4,4
6	Economie	Route de Montrésor	1AUe et 1AUef	8,8	-	8,8
Surface de l'OAP à vocation économique (en ha)				8,8	-	8,8

1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat représentent 8,5 hectares pour la construction de 147 logements, soit une densité moyenne de 17,3 logements par hectare. Celle à vocation économique représente, quant à elle, 8,8 hectares. Les estimations du projet sont résumées dans le tableau, qui suit :

N°	Type de projet	Localisation	Zonage dans le règlement graphique	Surface (en ha)	Nombre total de logements	Densité (avec prise en compte des voiries et espaces publics - environ 25% du total des surfaces) <small>A noter que les secteurs dont la surface est inférieure à 0,6 ha ne permettent pas d'optimiser une densité urbaine. C'est pourquoi pour certains secteurs la densité n'est pas calculée, car elle est insignifiante.</small>	Prise en compte d'une rétention foncière
1	Habitat	2 rue du 11 novembre	1AUa et Ub	6,1	110	16 et 21	Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
2	Habitat	La Varenne	1AU	1,3	26	20	Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
3	Habitat	17 rue du 11 novembre	1AU	0,3	5		Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
4	Habitat	11 rue du 11 novembre	1AU	0,6	2		Oui, il s'agit de fond de jardin, dont la surface et le positionnement apparaissent comme clé pour le développement et la densification du tissu urbain. Ainsi, une rétention de 50% a été appliquée.
5	Habitat	Rue des cyprès	1AU	0,2	4		Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
Total des OAP à vocation d'habitat				8,5	147	17,3	
6	Economie	Route de Montrésor	1AUe et 1AUef	8,8			
Total des OAP à vocation économique				8,8			

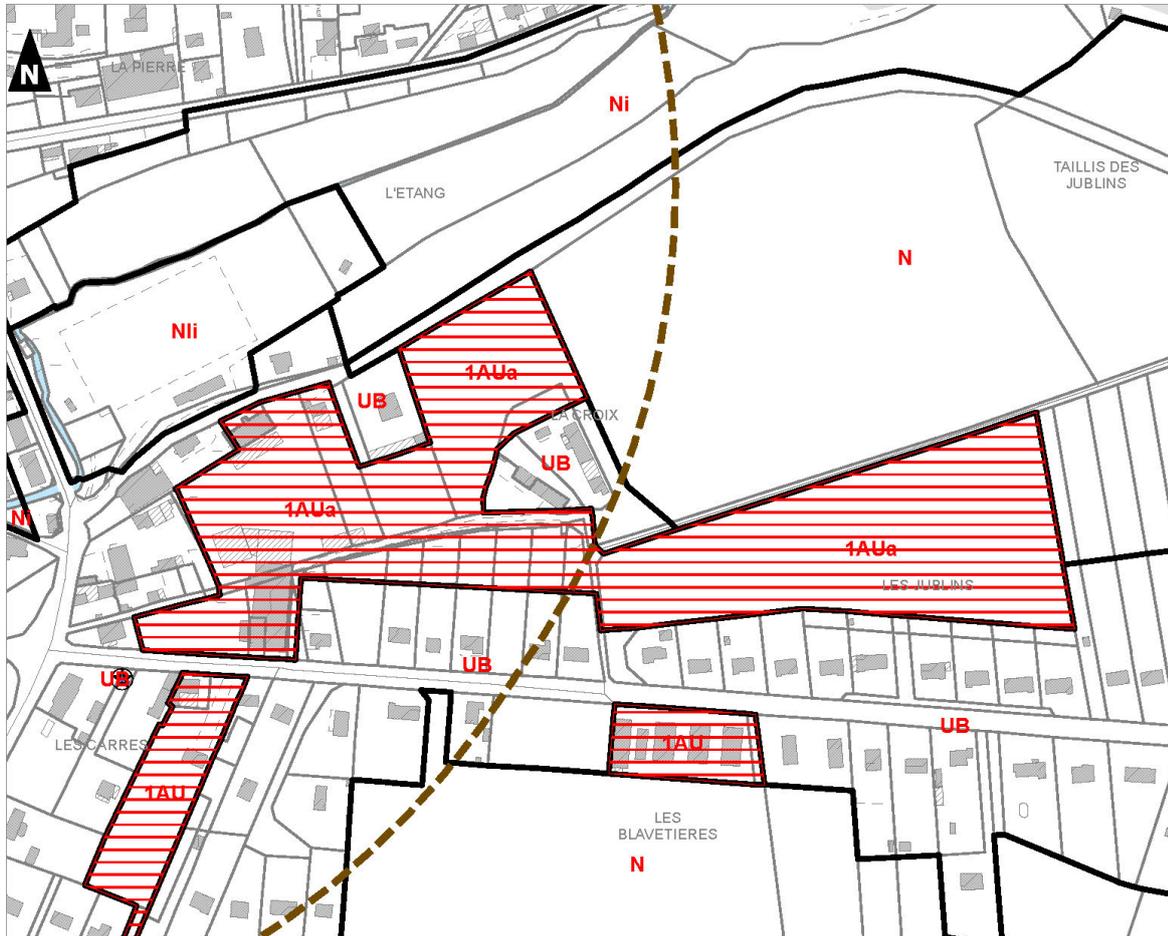
Figure 1. Tableaux bilan des surfaces des OAP modifiés

• Au sein du règlement graphique

Commune de Genillé (37)

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Zonage avant modification du PLU



▭ Limite de zone ou secteur

Zone naturelle

N : Zone naturelle (les extensions et annexes limitées des habitations sont autorisées)

★ Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (puits)

▭ Périimètre de 500 mètres autour des monuments historiques

▨ Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



Réalisation : auddicé Val de Loire, octobre 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2023
Sources de données : Géoportail Urbanisme - AUDDICE, 2023

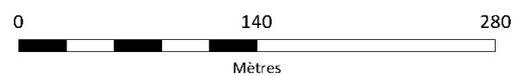
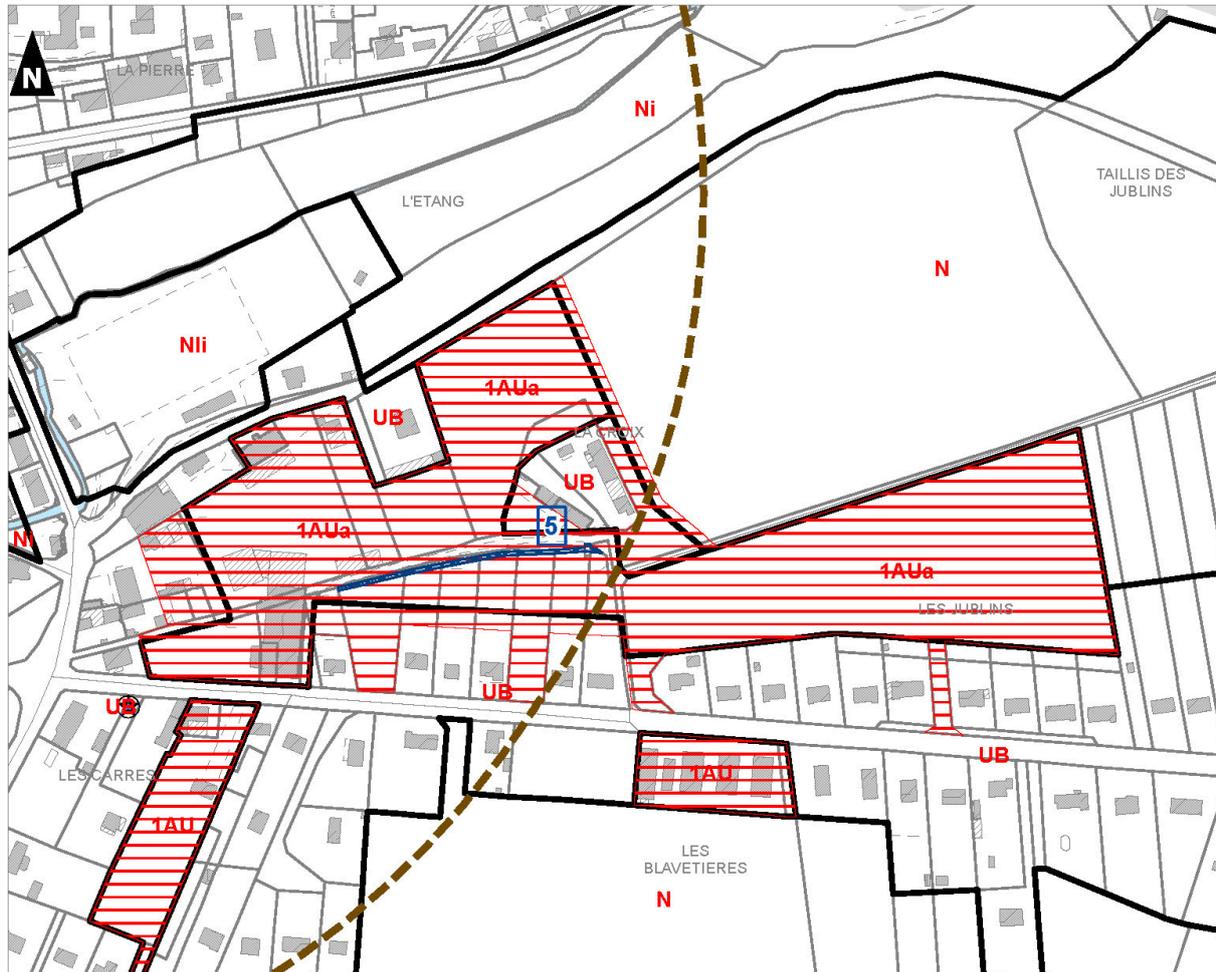


Figure 2. Zonage avant modification du PLU – zoom sur l’OAP 1

Commune de Genillé (37)

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Zonage après modification du PLU



▭ Limite de zone ou secteur

Zone naturelle

N : Zone naturelle (les extensions et annexes limitées des habitations sont autorisées)

⊗ Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (puits)

▭ Périimètre de 500 mètres autour des monuments historiques

⊠ Emplacement réservé

▭ Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



Réalisation : auddicé Val de Loire, octobre 2023
 Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2023
 Sources de données : Géoportail Urbanisme - AUDDICE, 2023

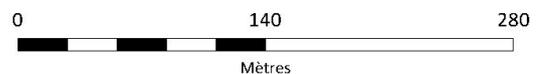


Figure 3. Zonage après modification du PLU – zoom sur l’OAP 1

2.2.2 Modification des objectifs d'aménagement de l'OAP

■ Contexte

L'OAP 1 – « Rue du 11 Novembre » est une OAP à vocation d'habitat située sur la RD10 assurant la liaison entre Genillé et Montrésor. Le site est situé à proximité du centre-bourg et de ses commerces et services. L'OAP 1 couvre plusieurs parcelles contiguës aux situations urbaines distinctes :

- La partie Ouest de l'OAP couvre les parcelles occupées par une scierie aujourd'hui toujours en fonctionnement. L'objectif de l'OAP sur le secteur est d'anticiper le départ de la scierie et d'encadrer la mutation du secteur vers un quartier d'habitat ;
- La partie Sud-Ouest de l'OAP concerne des fonds de jardin résidentiels appartenant aux maisons construites le long de la rue du 11 Novembre. L'objectif de l'OAP est ici d'encadrer une densification qualitative et d'ensemble de ces fonds de jardin ;
- L'Est de l'OAP couvre des zones agricoles en extension de l'urbanisation qui ont vocation à supporter une part importante du développement communal d'ici la fin de la décennie.

Aujourd'hui, le phasage de l'OAP apparaît bloquant pour le développement communal, le départ de la scierie étant remise en cause à court terme. Or, le déménagement de la scierie et le renouvellement urbain sur son emprise constitue la 1^{ère} phase de l'OAP et conditionne l'urbanisation de la phase 2, correspondant à des espaces agricoles facilement urbanisables.

Par ailleurs, la densité minimale imposée dans les objectifs d'aménagement de l'OAP (21 logements par hectare) apparaît trop élevée par rapport, d'une part aux attentes des potentiels acquéreurs au sein d'une commune rurale du Sud Touraine, et d'autre part par rapport à la densité imposée par le SCOT du Loches Sud Touraine, adopté postérieurement à l'élaboration du PLU de Genillé (adoption du SCOT le 27 octobre 2022). Pour rappel, la densité minimale imposée par le SCOT du Loches Sud Touraine pour la commune de Genillé est de 12 log/ha en extension. Afin de concilier cadre de vie et densification qualitative, la commune de Genillé souhaite aujourd'hui modifier les principes d'aménagement de cette OAP.

■ Modification

Des modifications mineures dans les principes d'aménagement du schéma de l'OAP sont apportées suite à la modification simplifiée n°2 :

- Un **deuxième principe de cône de vue / perspective visuelle est ajouté**, afin d'améliorer la perméabilité visuelle du futur quartier vis-à-vis de l'espace agricole et de la zone naturelle encadrant le ruisseau de Marolles.
- Les **principes de liaison douce sont simplifiés** : la voie douce remplace les connexions piétonnes et le chemin rural. La liaison douce avec la rue du 11 Novembre est déplacée.
- Des **principes d'accès pour voie douce à créer sont ajoutés en lisière agricole**, afin de permettre d'éventuelles liaisons vers la vallée du ruisseau de Marolles.
- Les **principes de desserte viaire sont légèrement modifiés sur la partie Ouest** de l'OAP en renouvellement urbain. Un troisième accès automobile sur la rue du 11 Novembre est ajouté.
- Les **nouveaux accès directs depuis la rue du 11 Novembre pour les parcelles bâties sont interdits** sur la partie Ouest de l'OAP, afin d'empêcher la densification au coup par coup des fonds de jardin qui nuirait à une opération d'ensemble cohérente.

- Les **principes de création d'espaces publics sont modifiés**, afin de laisser plus de latitude au futur porteur de projet dans la définition de son projet d'aménagement. Le principe d'espace public Nord est conservé, car s'inscrit dans un tissu urbanisé, en frange d'urbanisation et au sein d'un espace comprenant un certain nombre d'équipements publics (stade, salle des fêtes). Le principe d'espace public sur l'entrée Sud de l'opération évolue dans son positionnement, afin de qualifier au mieux l'entrée de l'opération.
- Des **filtres paysagers en limite Nord et Est d'opération sont ajoutés** afin d'assurer une intégration paysagère qualitative de l'opération dans son environnement.
- Les **principes de boisement existant à conforter sont maintenus** (remplacés par le terme de végétation existante à préserver) et même renforcés avec l'ajout de la partie arborée de la parcelle 183 dans ce principe.

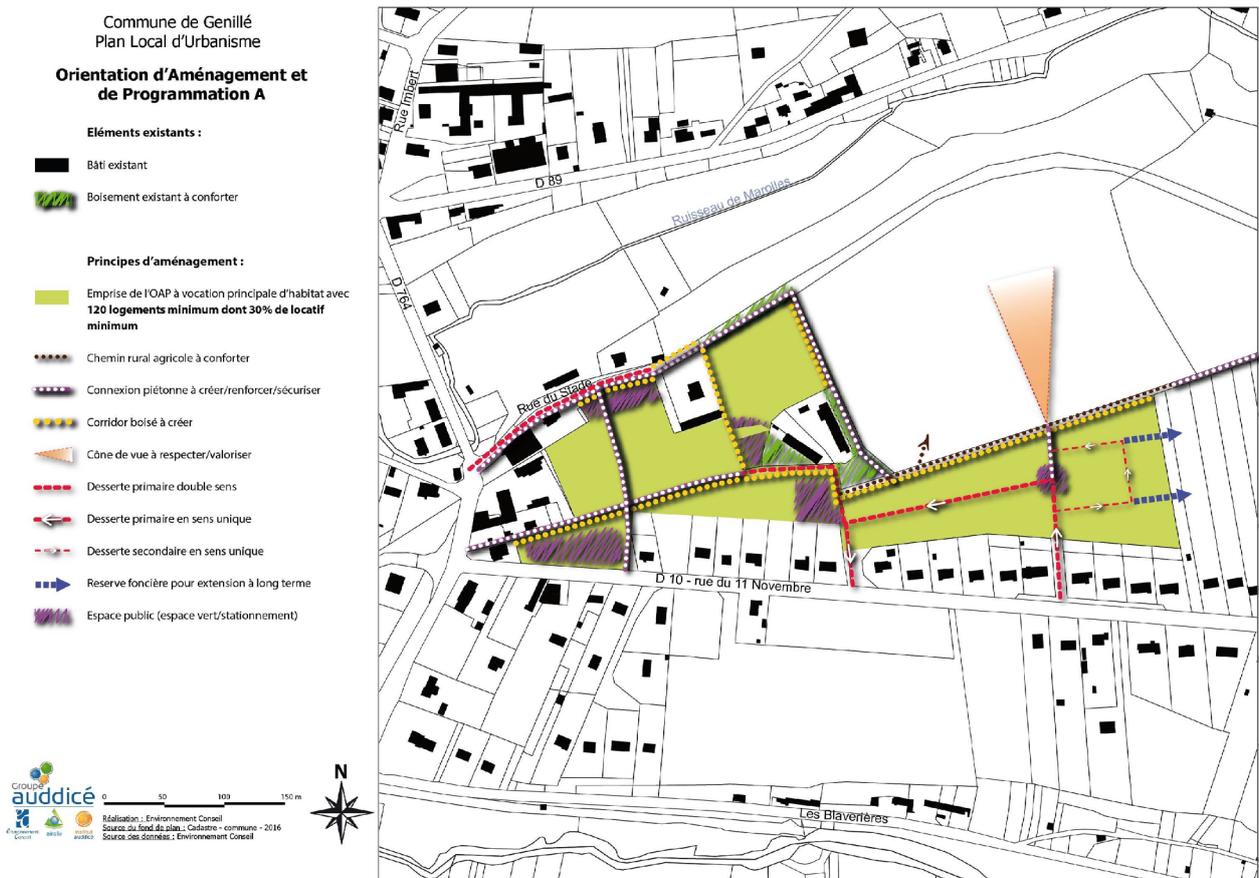


Figure 4. OAP 1 – « Rue du 11 Novembre » avant modification du PLU

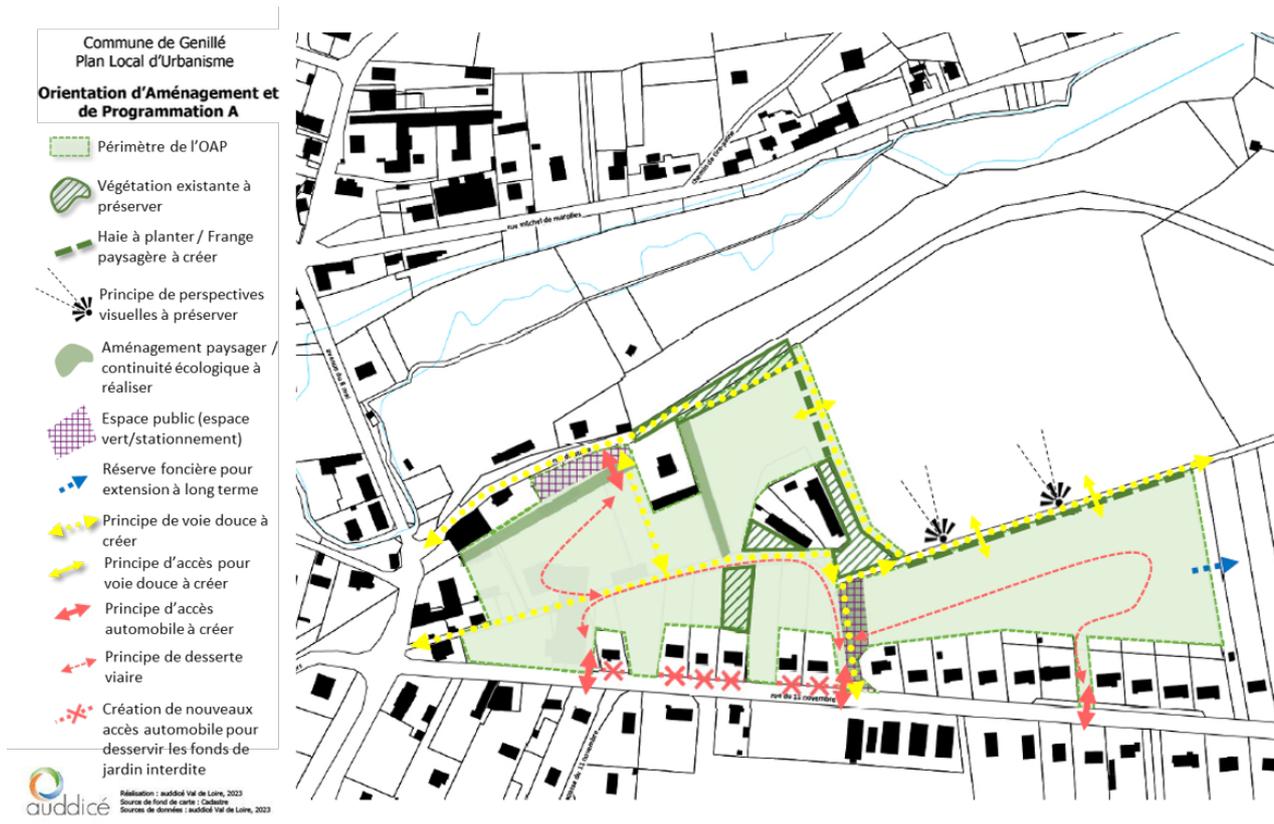
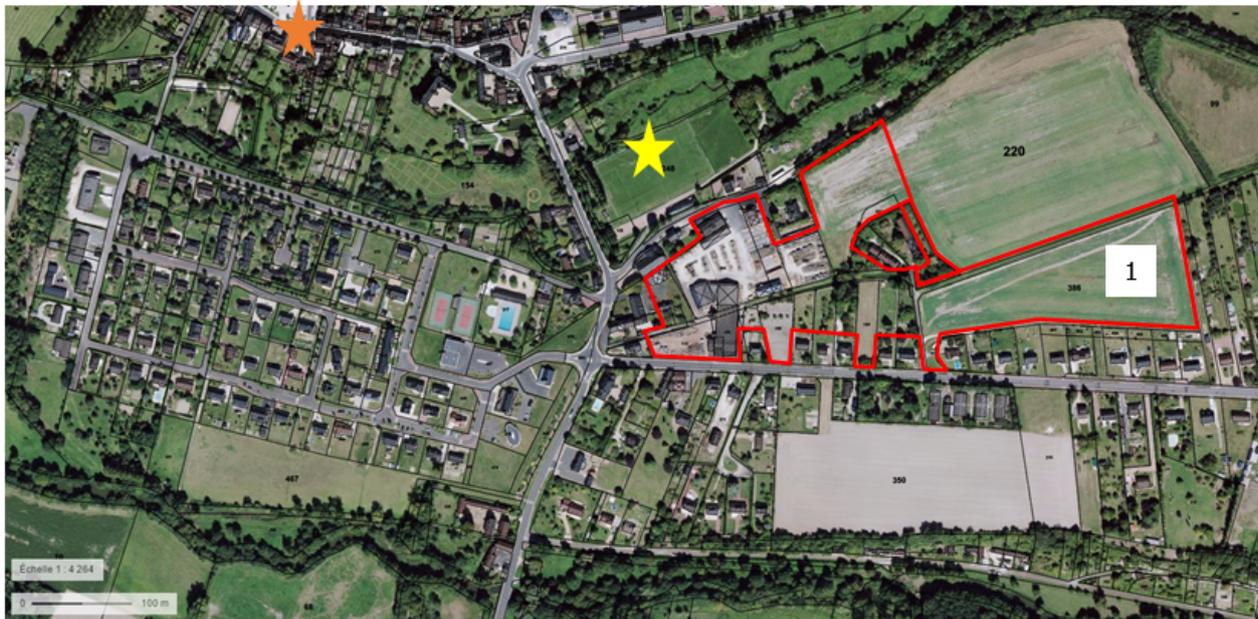


Figure 5. OAP 1 – « Rue du 11 Novembre » après modification du PLU

Concernant les autres principes d'aménagement de l'OAP, les points suivants sont modifiés :

- **La densité imposée au sein de l'OAP est revue** : de 21 logements/ha sur l'intégralité du périmètre, les élus ont choisi d'imposer une densité différente entre les deux phases : 21 logements/ha sur la phase B, et 16 logements/ha sur la phase A. L'objectif des élus à travers cette différenciation des objectifs et de prendre en compte le contexte urbain sur les deux phases. En effet, la phase B s'inscrit en extension d'un tissu urbanisé pavillonnaire peu dense, et les élus souhaitent que la densité de l'opération corresponde davantage à la demande locale en matière de logements, Genillé demeurant une commune plutôt rurale en dehors des aires d'influence métropolitaines. En revanche, les élus ont souhaité maintenir un objectif ambitieux à 21 logements/ha sur la phase B (scierie), conscient que la rentabilité économique d'une opération de renouvellement urbain sur un site potentiellement pollué comme celui de la scierie impliquerait nécessairement une production de logements supérieure à une opération classique en extension. Le nombre de logements minimum résultant de l'application de ces densités est d'environ 110 logements, 55 logements sur la phase A comme sur la phase B, soit une dizaine de logements en moins par rapport à l'OAP non modifiée (120 logements).

Le site retenu pour accueillir une majorité du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à proximité immédiate des équipements sportifs (étoile jaune) et se situant sur la route départementale vers Montrésor. De plus, le site se situe à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services (étoile orange), permettant ainsi une meilleure intégration de ce site important.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat n°1

Enfin, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un espace délaissé à proximité du bourg et de réaliser une unité paysagère dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles (16 logements/hectare sur la partie agricole et les fonds de jardin, 21 log/ha sur le secteur de la scierie).

C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 110 logements sur l'emprise du site** en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après), **dont 30% de locatif au minimum** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **16 logements par hectare sur la phase A et 21 logements par hectares sur la phase B** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par un corridor boisé à créer, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple, **et sa valorisation**, avec le maintien du cône de vue vers le bourg ;
- **Prévoir la possibilité d'une extension de l'OAP après 2030**, avec une ouverture prévue pour une réserve foncière.

Figure 6. Extraits des objectifs d'aménagement de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre modifiée

2.2.3 Modification du phasage de l'OAP

■ Contexte

L'OAP 1 – Rue du 11 Novembre est une OAP mêlant trois types d'urbanisation :

- Un site de renouvellement urbain, en l'occurrence la scierie qui occupe la partie Ouest de l'OAP
- Une densification de fonds de jardin le long de la rue du 11 Novembre
- De l'extension urbaine sur des terres agricoles, au Nord et sur la partie Est de l'OAP

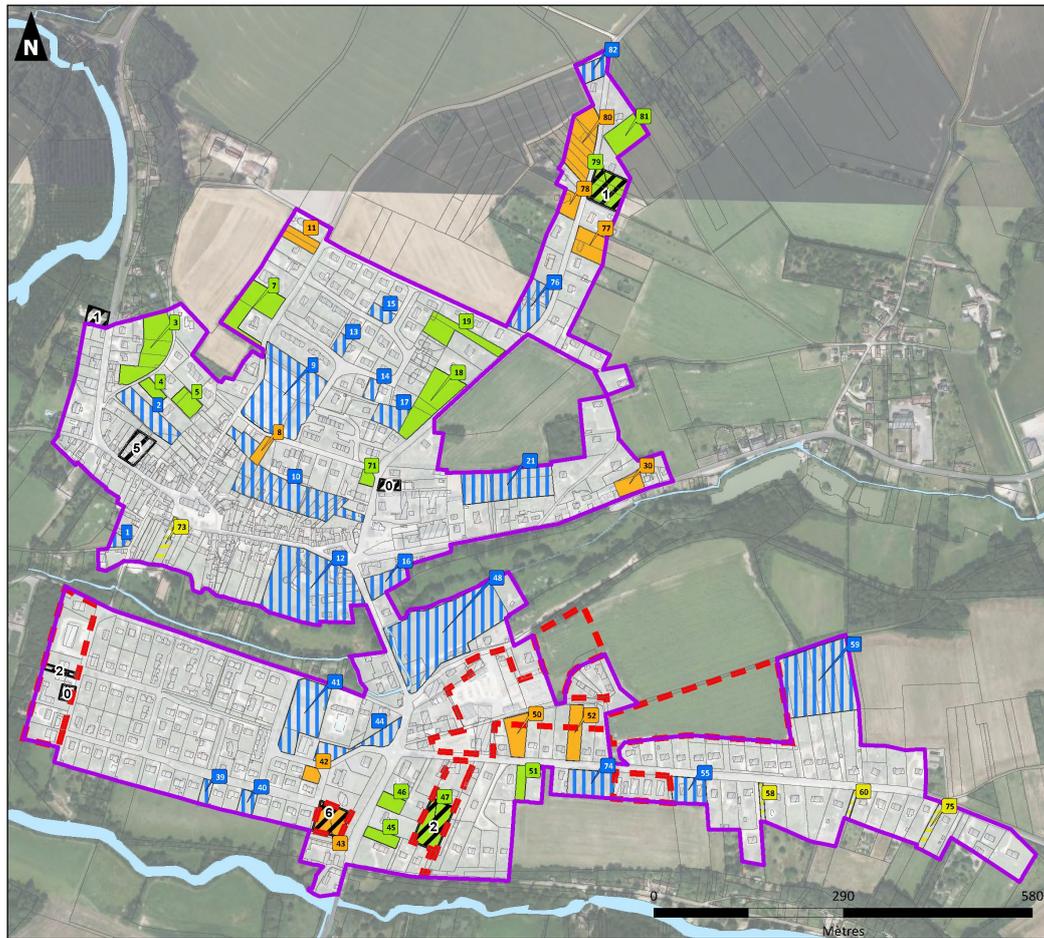
Aujourd'hui, le phasage en 2 étapes de l'OAP donne la priorité au renouvellement urbain : ainsi, c'est le secteur de la scierie, les fonds de jardin ainsi que la partie Ouest de la parcelle BK220 qui constitue la phase 1 de l'aménagement de l'OAP. La parcelle ZP386, en extension, fait elle partie de la phase 2, dont l'urbanisation est conditionnée à l'urbanisation de 50% de la phase A. Le départ de la scierie et le renouvellement urbain de son emprise conditionne donc de fait l'aménagement de la phase B.

Le départ de la scierie avait été envisagé après concertation avec l'entreprise lors de l'élaboration du PLU en vigueur. Un secteur 1AUef situé route de Montrésor avait été définie à cet effet dans le plan de zonage. Or, le coût d'un tel déménagement (estimé à 4 à 5 millions d'euros) avait été mal appréhendé lors des discussions avec le propriétaire de la scierie. Aujourd'hui, la scierie n'est pas en capacité financière de déplacer son activité route de Montrésor, du moins pas d'un seul coup. Le déménagement de la scierie, s'il n'est pas remis en cause à long terme, est en revanche compromis à court et moyen terme. Le phasage de l'OAP bloque ainsi de fait l'urbanisation de l'OAP 1, et le développement démographique de la commune.

■ Justification du besoin foncier en extension

Le projet démographique inscrit par les élus dans le PADD fixe à 160 le nombre de logements à produire d'ici 2030 pour atteindre l'objectif d'environ 2000 habitants en 2030. L'analyse du potentiel de construction de logements en dents creuses (14 logements), en changement de destination (22 logements) et au sein des OAP (156 logements) permet de mettre en avant 170 logements projetés, le potentiel de changement de destination n'étant pas retenu. Afin de justifier la nécessité de modifier le phasage de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre, il est procédé ci-après à une actualisation du diagnostic foncier du PLU.

Depuis l'approbation du PLU le 24/05/2019, 1 logement a été construit sur la parcelle ZR563, 9 logements font l'objet d'un PC ou PA accordé mais ne sont pas encore sortis de terre, et 7 logements locatifs sont en projet à court terme. Ainsi, ce sont 17 logements qui doivent concourir à court terme aux objectifs démographiques au sein du tissu urbain. Parmi les dents creuses identifiées dans le diagnostic foncier du PLU, 3 terrains identifiés sont aujourd'hui concernés par des PC/PA accordés, des constructions ou des projets (voir carte ci-après).



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre.gouv - 2022

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - janvier 2024

- Partie Actuellement Urbanisée
- Construit ou en projet depuis 2019 (nb de logement(s))
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Terrain non mobilisable
- Terrain stratégique
- Périmètres d'OAP initiaux

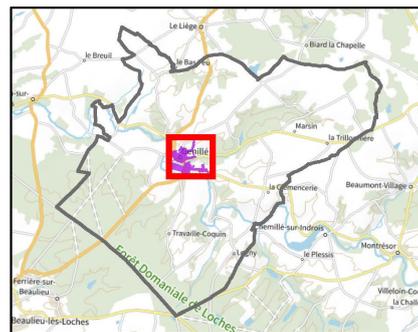


Figure 7. Diagnostic foncier du PLU actualisé en décembre 2023

Ces 3 terrains représentent un potentiel de logements de 9 logements en dents creuses. Le potentiel restant en dents creuses selon le diagnostic foncier effectué pour l'élaboration du PLU demeure à 22 logements. Les dents creuses identifiées faisant l'objet d'OAP sont comptabilisées à part dans le diagnostic foncier. Plus précisément, 2 de ces terrains sont situés dans les OAP 4 et 5. L'OAP 4 prévoyait 2 logements, ce qui correspond au PA accordé sur la parcelle ZP226. L'OAP 5 prévoyait 4 logements, un PC déposé par VTH pour 6 logements locatifs a été accordé sur la parcelle ZS479. In fine, le tableau suivant permet de comparer le potentiel de logements prévu par le PLU lors de son élaboration et l'état de ce potentiel fin 2023.

Type de potentiel	2019	2023
Dents creuses	14	14
Opérations d'ensemble	156	150
Potentiel total	170	164

Les constats suivants sont dressés de l'analyse du foncier :

- **Le potentiel identifié au sein du tissu urbain (hors OAP) n'a pas été mobilisé**, sauf pour une dent creuse (la parcelle ZR563 située rue Imbert). Cette situation peut être expliquée par une rétention foncière importante, les dents creuses concernées étant de propriété privée. La majorité des dents creuses identifiées dans le diagnostic foncier sont des terrains dits « densifiables », c'est-à-dire des unités foncières bâties devant faire l'objet d'une division foncière de la part de leur propriétaire pour construire une nouvelle habitation, ce qui explique la rétention foncière observée.
- **Le potentiel identifié au sein des OAP a commencé à être urbanisé**. Néanmoins, parmi les 5 sites d'OAP identifiés, les sites 4 et 5 constituaient les sites les plus « simples » à urbaniser, s'agissant de terrains nus. Les 3 autres OAP (OAP 1, OAP 2 et OAP 3) sont des OAP de renouvellement urbain, dont l'urbanisation nécessiterait donc des coûts importants en matière de déconstruction. L'OAP 1 – Rue du 11 Novembre, dont il s'agit ici de modifier le phasage, prévoit le déménagement de la scierie, et comme évoqué auparavant, son déménagement complet n'est pas envisageable à court terme pour des raisons de coût. L'OAP 2 – La Varenne est constituée d'entreprises ayant vocation ou ayant déjà déménagé vers la zone économique. 2 projets sont pour l'heure recensés sur le secteur : une opération de réhabilitation d'un ancien atelier en office notarial sur les parcelles ZS 353 et 355, et un projet de construction de 2 logements sur la parcelle ZS321. L'OAP 3 – Rue du 11 Novembre est enfin constituée d'anciens hangars à vocation agricole. Aucun projet n'est pour l'heure recensé sur ce secteur. Aujourd'hui, le seul secteur d'OAP urbanisable à court terme car le moins complexe est la phase 2 de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre, dont l'urbanisation est bloquée par la scierie.

Ce faisant, la commune de Genillé dispose ainsi d'une forte rétention foncière sur ces terrains identifiés comme étant du potentiel en logements, en raison de leur nature (beaucoup de sites de renouvellement urbain dont le coût de réhabilitation freine les projets et beaucoup de dents creuses en densification d'unités foncières déjà bâties). Les logements en projet n'apparaissent pas suffisants pour atteindre les objectifs démographiques inscrits dans le PADD. Le seul gisement foncier facilement mobilisable est la partie Est de l'OAP 1. La commune de Genillé possède par ailleurs un accord de principe avec le propriétaire de la dite parcelle pour acquérir cette dernière.

De plus, Genillé est confrontée à un phénomène rapide de vieillissement de la population, avec notamment une augmentation des tranches d'âges de plus de 60 ans (voir graphique ci-dessous).

Évolution de la population entre 1999 et 2020 par tranches d'âges sur la commune (%) - Genillé

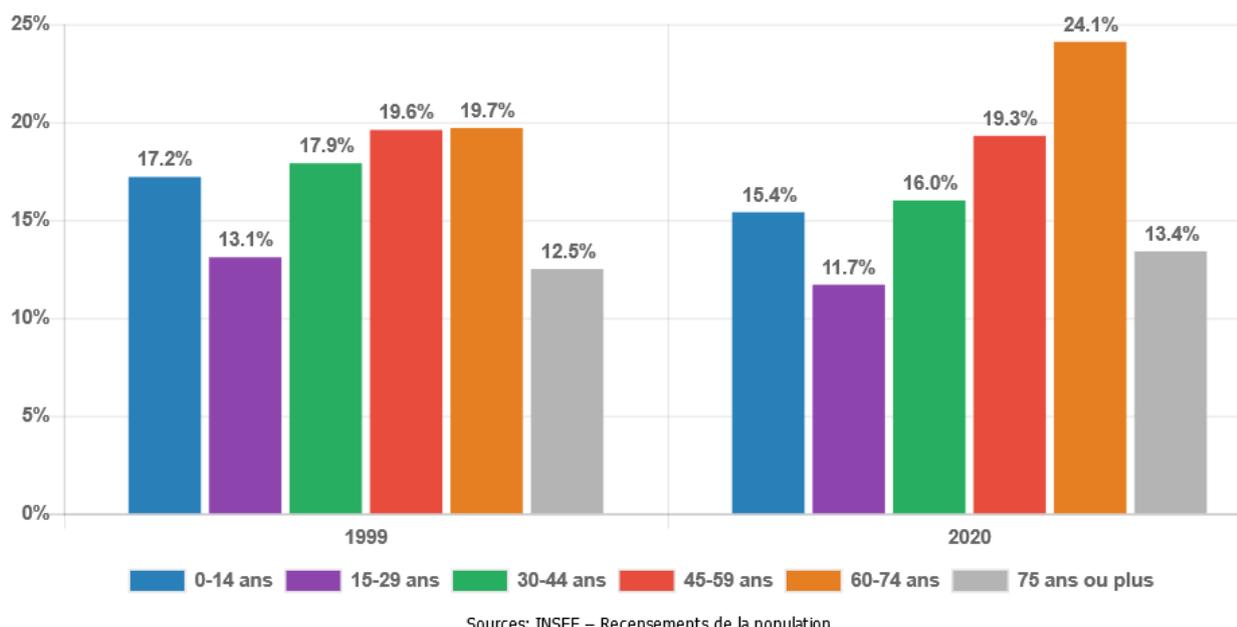


Figure 8. Évolution de la répartition par tranches d'âge de la population de Genillé entre 1999 et 2020 – Source : INSEE

Ce vieillissement de la population est une des causes principales du phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage), qui n'avait d'ailleurs pas été anticipé dans le PLU actuel. Ainsi, les justifications du rapport de présentation du PLU en vigueur, dans l'explication du calcul du besoin en logements, fait apparaître une prévision du nombre moyen d'occupants par logement à 2,24 à horizon 2030, stable par rapport à 2012 (voir extrait ci-dessous).

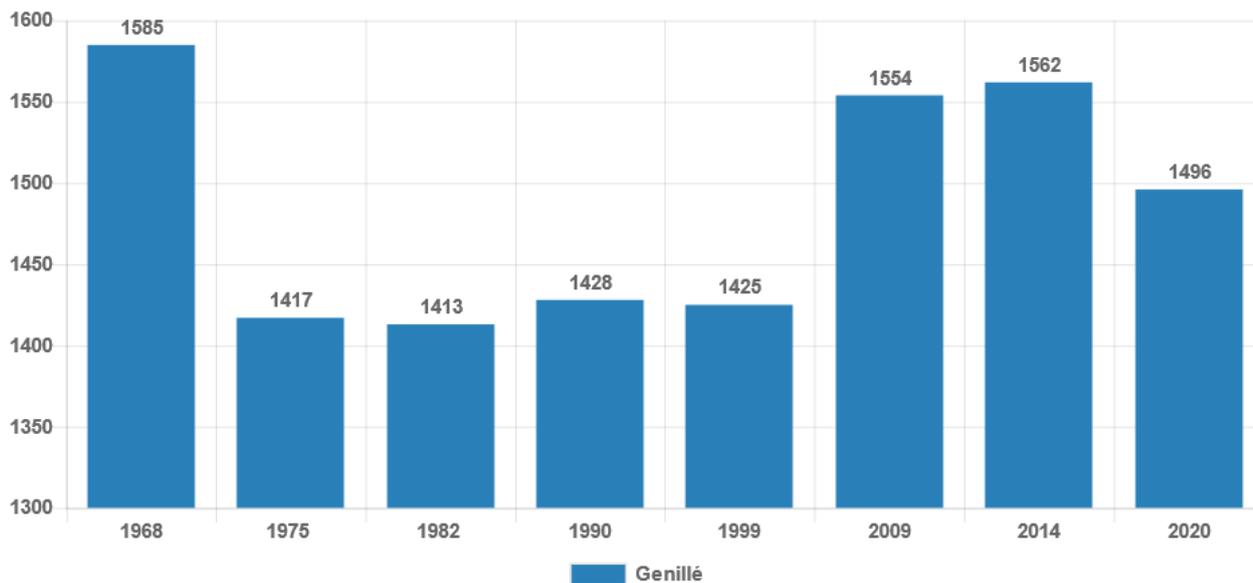
	Recensements population			Evolution de la population						
	1999	2007	2012	A horizon 2030						
				Taux de croissance projeté --->						
				+ 0%	+ 13,2%	+ 31,2%	+ 19,8%	+ 23,1%	+ 41,6%	
				1624	1838	2131	1946	2000	2300	
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2007 - 2007/2012		+ 0,69%	+ 1,52%	+ 0%	+ 0,69%	+ 1,52%	+ 1,01%	+ 1,16%	+ 1,95%	
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES										
A	Nombre d'habitants	1425	1506	1624	1624	1838	2131	1946	2000	2300
B	Nombre total de logements = C + D	658	709	790						
C	Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2012)	610	670	726						
D	Nombre de logements vacants	48	39	64						
E	Part des logements vacants en % = D / E	7,29%	5,50%	8,10%						
F	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / C	2,34	2,25	2,24	2,24					
G	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / F) - C	0								
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET COMPENSATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS TROP FAIBLE										
H	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / F	725			821	951	869	893	1027	
I	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = H - G - C	-1			95	225	143	167	301	
J	Nombre de logements total en 2030 (résidences principales occupées + logements vacants) = H + K	771			873	1012	924	950	1092	
K	Nombre de logements vacants avec une part de 5% en 2030 = 6% x J	46			52	61	55	57	66	
L	Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements pour compenser la trop faible représentation des logements vacants par rapport à l'équilibre offre / demande ("norme"=5%) = K - D	0			-12	-3	-9	-7	2	
M	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = G + I + L	0			83	222	134	160	302	

Figure 9. Extrait des justifications du rapport de présentation du PLU, tome 1, p.324

Or, selon les données INSEE 2020, le nombre d'occupants par résidence principale était de 2,05 en 2020, soit bien en deçà des 2,24 attendus en 2030 par le PLU, qui a sous-estimé ce phénomène. Le desserrement des

ménages nécessite pourtant une production de logements supérieure à celle qui était programmée, afin d'éviter un décrochage démographique (voir graphique ci-dessous) et de soutenir le solde migratoire.

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Genillé



Sources: INSEE – Recensements de la population

Figure 10. Evolution de la population de Genillé depuis 1968 – Source : INSEE

La commune de Genillé doit donc aujourd'hui relancer la construction sur la commune afin de relancer la dynamique démographique local, et pérenniser les effectifs de son école primaire (129 élèves en 2021-2022, contre 145 en 2015-2016).

Pour cela, la commune souhaite aujourd'hui modifier le phasage de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre afin d'une part d'inverser le phasage entre la partie en extension urbaine de l'OAP et la partie renouvellement urbain, sans remettre en question cette phase. Les fonds de jardin de la rue du 11 Novembre, qui étaient compris dans la 1^{ère} phase de l'OAP, restent dans la phase A afin de ne pas compromettre/retarder leur densification éventuelle. Le périmètre de l'OAP est légèrement revu à la hausse, afin d'aller maîtriser plus en profondeur la densification des fonds de jardin et d'inclure les parcelles libres de la rue du 11 Novembre. Le principe du phasage, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de la phase B une fois que 50% de la phase A est urbanisée, n'est pas modifiée.



Figure 11. Phasage de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre avant modification simplifiée n°2 du PLU

Afin de favoriser la reprise du site urbain, le calendrier suivant a été mis en place :

- Phase A : ouverture à l'urbanisation à la date d'approbation du PLU (incluant la création de l'accès depuis la route départementale) ;
- Phase B : ouverture à l'urbanisation, dès lors que 50% de la phase A est urbanisée.

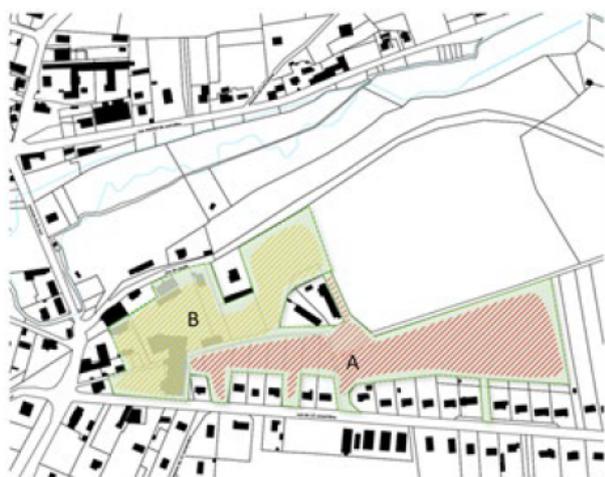


Figure 12. Phasage de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre avant modification simplifiée n°2 du PLU

Afin de favoriser la reprise du site urbain, le calendrier suivant a été mis en place :

- Phase A : ouverture à l'urbanisation à la date d'approbation du PLU (incluant la création de l'accès depuis la route départementale) ;
- Phase B : ouverture à l'urbanisation, dès lors que 50% de la phase A est urbanisée.

2.3 Création d'un emplacement réservé – ER5

Dans le cadre de l'aménagement du secteur de l'OAP, la commune de Genillé souhaite intégrer un emplacement réservé, intitulé ER5, sur une largeur de 2m pour élargir une voie d'accès aujourd'hui cadastrée. Cet emplacement réservé permettra de porter cette voirie à un diamètre de 10m de large en moyenne. Cette voirie aura pour objectif de permettre la desserte des fonds de jardin afin d'anticiper leur urbanisation future. La création de cette voirie est cohérente avec le principe de desserte viaire dessiné dans le schéma de l'OAP. Le tableau des emplacements réservés est modifié comme suit dans le PLU. La liste des emplacements réservés est également complétée.

■ Modification

- **Modification sur le plan de zonage**

Voir modification du zonage en partie 2.2.1.

- **Modification du règlement écrit**

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
ER n°5	307 m ²	Aménagement de voirie	Commune

Figure 13. Liste des emplacements réservés du PLU de Genillé – ajout de l’ER n°5

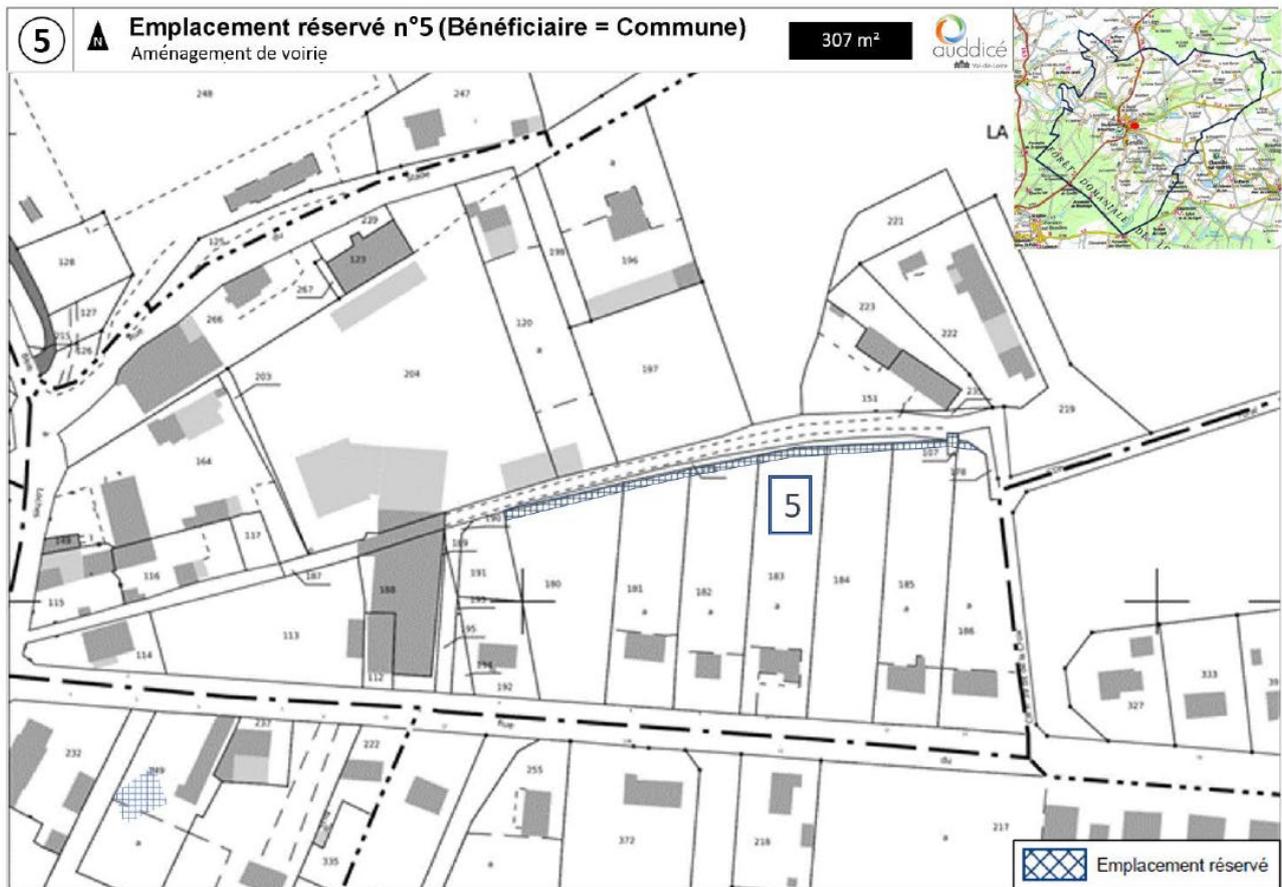
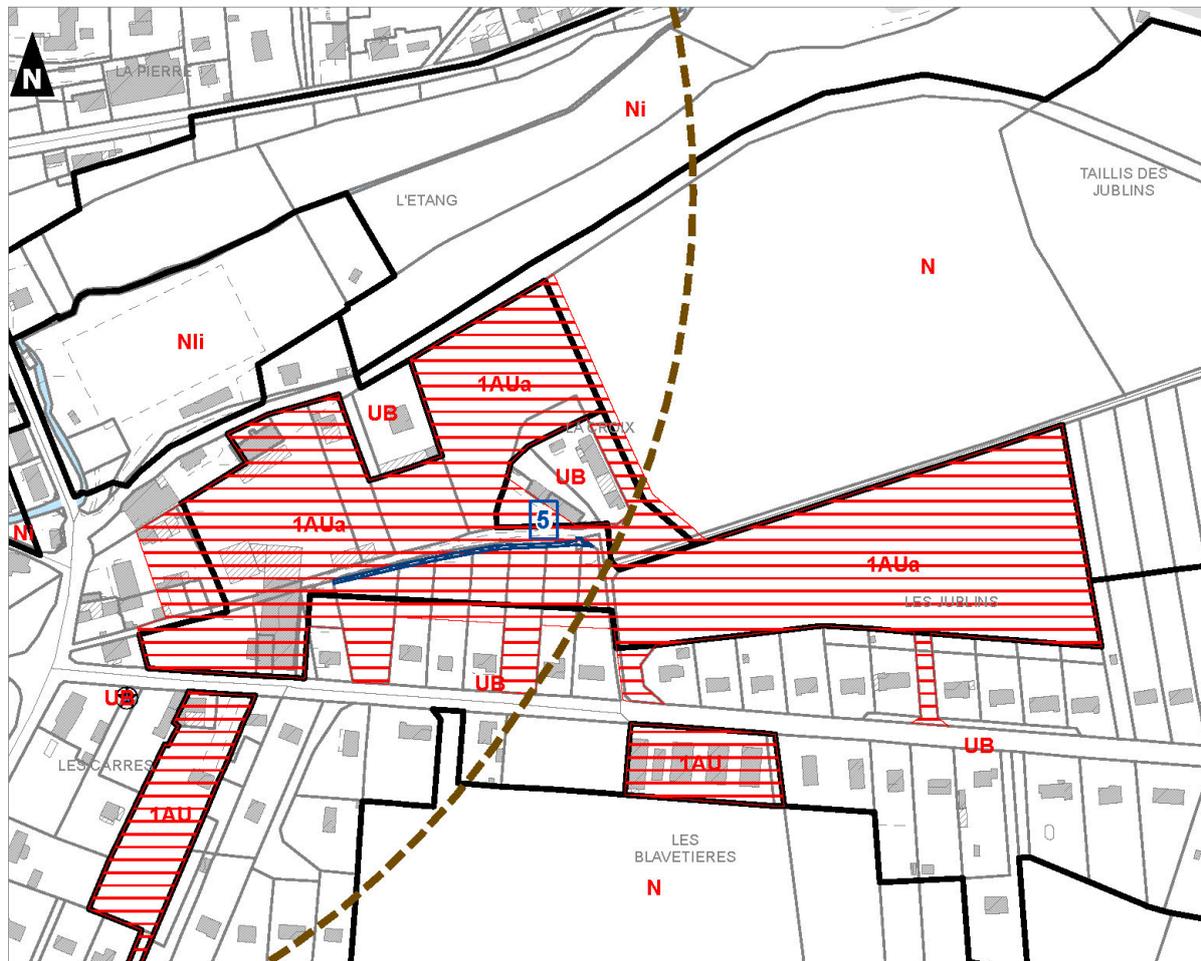


Figure 14. Fiche emplacements réservés du PLU de Genillé – ajout de l’ER n°5

Commune de Genillé (37)

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Zonage après modification du PLU



-  Limite de zone ou secteur
- Zone naturelle**
 - N : Zone naturelle (les extensions et annexes limitées des habitations sont autorisées)
-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (puits)
-  Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques
-  Emplacement réservé
-  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



Réalisation : auddicé Val de Loire, octobre 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIIP 2023
Sources de données : Géoportail Urbanisme - AUDDICE, 2023

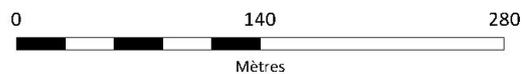


Figure 15. Phasage après modification de l'OAP de la Gare

■ Compatibilité avec le PADD

L'évolution du phasage de l'OAP 1 – « Rue du 11 Novembre » ne remet pas en cause la volonté de la commune d'anticiper le départ de la scierie, telle qu'exprimée au travers de l'orientation 3.2 « Anticiper un déménagement de la scierie ». En effet, l'évolution du phasage telle que prévue vise à prendre en compte le fait que le déménagement de la scierie a été anticipé trop tôt par rapport à la réalité observée. Or, le phasage de l'OAP tel que prévu et ce départ repoussé de la scierie bloque actuellement l'urbanisation du reste de la zone (phase B actuelle) et remet en cause le projet démographique inscrit par les élus au travers du PADD (atteindre environ 2000 habitants en 2030). La vocation de la scierie à déménager sur la zone 1AUef n'est pas remise en cause, seule sa temporalité est interrogée.

Concernant l'évolution de la densité minimale imposée, (16 log/ha contre 21 log/ha auparavant prévue sur la partie en extension et les fonds de jardin), celle-ci se traduira par une perte potentielle relativement faible sur les 6,1 ha de l'emprise du site. En effet, cela représenterait une perte potentielle de 10 logements. Cette différence apparaît relativement faible par rapport au besoin en logements estimé dans le PADD (160 logements), d'autant plus que l'orientation 1.2. « Permettre l'urbanisation des dents creuses et espaces densifiables » identifie 170 logements projetés pour 160 nécessaires dans le projet démographique. La perte de 10 logements potentiels porte donc le potentiel de logements à construire à 160 pour un besoin estimé à 160 dans le projet démographique du PADD. Ces 10 logements manquants permettent donc de réaligner les objectifs de production de logements avec le projet démographique porté dans le PADD. In fine, la baisse de la densité imposée sur l'OAP n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs démographiques exprimés au sein du PADD.

Enfin, l'évolution des principes d'aménagement de l'OAP ne remettra pas en cause l'objectif de projeter un écoquartier sur le secteur de la scierie, cette disposition n'étant pas remise en cause par l'évolution des principes d'aménagements. Les autres orientations du PADD ne sont pas concernées par la modification simplifiée du PLU.

2.4 Bilan des surfaces avant et après modification du PLU

La modification simplifiée n°2 du PLU n'ayant pas pour objet de modifier le zonage du PLU, les surfaces du PLU ne sont pas modifiées par rapport au PLU approuvé en 2019.

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

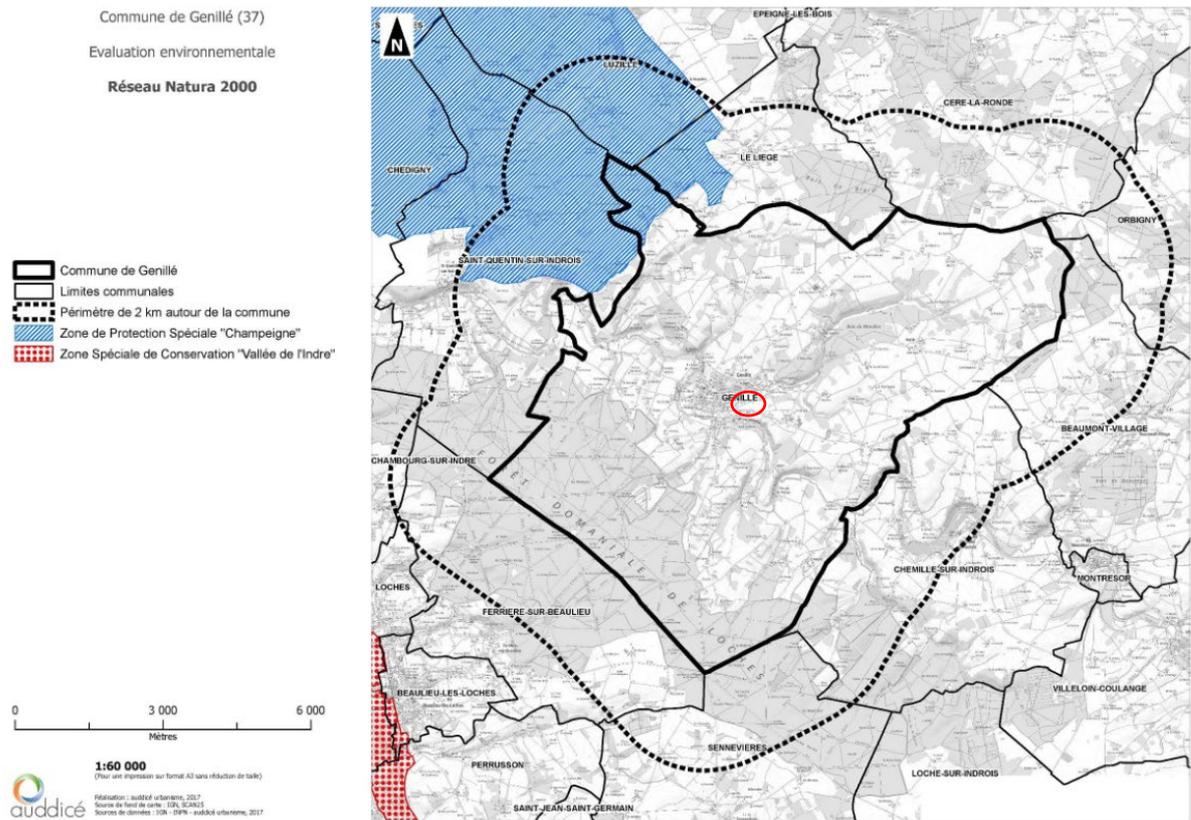


Figure 16. Cartes de localisation des ZNIR sur le territoire communal – Source : rapport de présentation du PLU

3.2.2 Zones humides

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les secteurs potentiellement concernés par des futurs projets d'aménagement ont fait l'objet de prospections de zones humides. Depuis l'approbation, aucun inventaire réglementaire de zones humides n'a été effectué sur le territoire. Les incidences potentielles de la présente modification du PLU sur les zones humides sont donc étudiées sur la base de la prélocalisation des zones humides issues de l'inventaire départementale et des prospections réalisées dans le cadre du PLU.

16 sondages pédologiques ont été réalisés le 4 avril 2017. Ces sondages ont été positionnés afin de caractériser en priorité :

- Les parcelles situées sur des zones humides potentielles (cf. aux données bibliographiques),
- Les parcelles bordant des eaux de surfaces (cours d'eau, mare) ou situées à moins de 100 m de ces dernières. Les points bas ont été sélectionnés tout en respectant l'homogénéité des habitats au sein desquels les relevés ont été menés ;
- Les parcelles situées sur la périphérie du territoire urbain et non les espaces interstitiels urbains.

Le site de l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre » n'a pas fait l'objet de sondage pédologiques. Les parcelles BK 220 et ZP437, situées respectivement au Nord et au Sud de l'OAP, ont en revanche fait l'objet de sondages, qui se sont avérés négatifs (absence de zones humides). De plus, les données de l'inventaire départemental des zones humides ne recensent aucune zone humide sur le secteur. Les modifications des principes d'aménagement de l'OAP 1 ne sont par ailleurs pas susceptibles d'augmenter l'artificialisation des sols.

Il n'est donc pas attendu d'incidences de la modification simplifiée du PLU sur les zones humides.

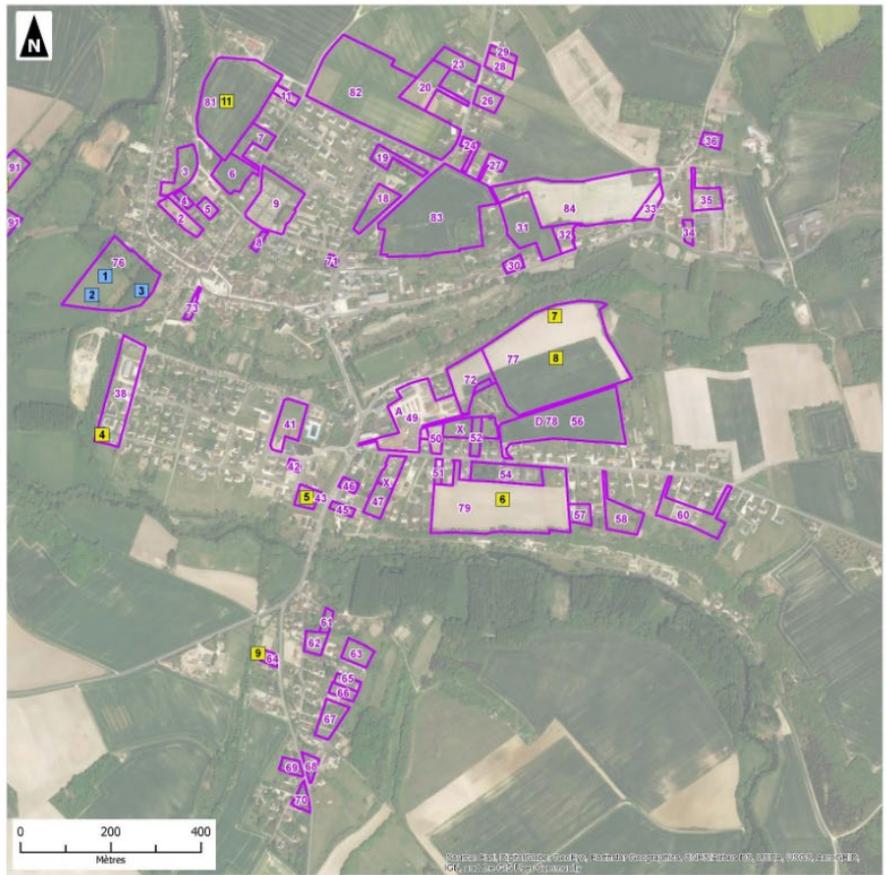


Figure 17. Résultats des sondages pédologiques réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Genillé



Figure 18. Zones humides d'inventaire départemental – Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org>

3.3 Incidences sur les continuités écologiques

Aucune des modifications apportées au PLU via la présente procédure n'est susceptible de remettre en cause les continuités écologiques. Ainsi, il n'est prévu aucune modification des dispositions réglementaires concernant la protection des boisements existants et des corridors boisés à créer, ce qui est compatible avec la TVB du SCOT Loches Sud Touraine faisant apparaître une trame bois, lande et pelouse diffuse sur le bourg de Genillé. Ainsi, la modification du PLU n'aura aucune incidence sur les continuités écologiques.

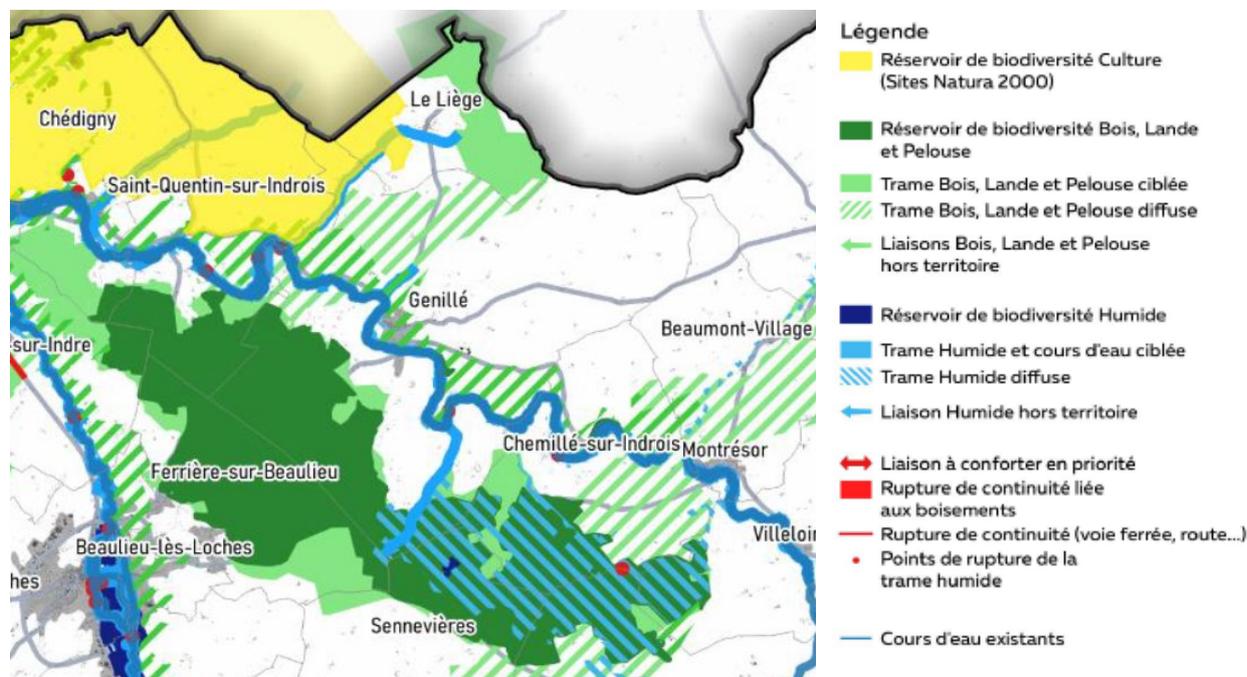


Figure 19. Extrait de la TVB du SCOT Loches Sud Touraine

3.4 Incidences sur les ressources en eau et assainissement

Les modifications portées dans la présente procédure ne sont pas de nature à induire une augmentation substantielle de l'urbanisation et de la population sur le secteur, la densité minimale imposée dans l'OAP étant au contraire légèrement réduite. Ainsi la modification du PLU n'aura pas de conséquence sur les besoins en eau et la quantité des rejets.

Comparativement au PLU approuvé, **il n'y aura pas d'incidence supplémentaire sur la qualité de l'eau.**

3.5 Impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La modification du PLU n'est pas de nature à modifier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, la modification du PLU n'entraîne aucune augmentation des surfaces à urbaniser.

In fine, les impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la présente procédure seront donc nuls.

3.6 Impacts sur le paysage et l'urbanisation

La modification du PLU de Genillé contient des évolutions au sein du schéma de l'OAP de nature à améliorer l'intégration paysagère du site :

- Un **deuxième principe de cône de vue / perspective visuelle est ajouté**, afin d'améliorer la perméabilité visuelle du futur quartier vis-à-vis de l'espace agricole et de la zone naturelle encadrant le ruisseau de Marolles.
- Des **filtres paysagers en limite Nord et Est d'opération sont ajoutés** afin d'assurer une intégration paysagère qualitative de l'opération dans son environnement.

Concernant les incidences sur l'urbanisation, les modifications du PLU ne sont ni de nature à ouvrir une zone 2AU, ni de nature à renforcer significativement les droits à construire en zone urbaine.

Les incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU sur le paysage et l'urbanisation sont donc nulles.

3.7 Impacts en matière de risques, de pollutions et de nuisances

3.7.1 Les risques naturels et technologiques

La commune de Genillé est concernée par un certain nombre de risques naturels :

- Risque inondation en lien avec l'Indrois et le ruisseau de Marolles,
- Risque de mouvement de terrain en raison de la présence de cavités,
- Risque de retrait/gonflement des argiles qualifié de faible sur une grande partie de la commune,
- Risque remontée de nappes.

Les évolutions apportées à l'OAP 1 – Rue du 11 Novembre ne sont pas de nature à engendrer une hausse de la vulnérabilité des populations et des activités par rapport aux risques naturels et technologiques. En effet, le site de l'OAP n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique significatif : il n'existe ainsi aucune cavité souterraine recensée sur le secteur. Le secteur n'est pas non plus connu pour être concerné par des inondations selon la carte de localisation des zones inondables réalisée avec les élus lors de l'élaboration du PLU. En effet, le secteur de la scierie est situé à plus de 5m en hauteur par rapport au niveau du ruisseau de Marolles (voir coupe topographique ci-après). L'aléa inondation par remontée de nappes phréatiques est quant à lui considéré comme fort à moyen sur le secteur.

Commune de Genillé (37)
 Plan Local d'Urbanisme
 Zones inondables

-  Commune de Genillé
-  Limites communales
-  Zones inondables

Le périmètre a été défini grâce à la mémoire commune (élus et anciens), et avec le croisement d'études. Il ne s'agit donc pas d'une délimitation officielle.

Ainsi, aucune partie de la zone urbanisée n'est marquée comme inondable.

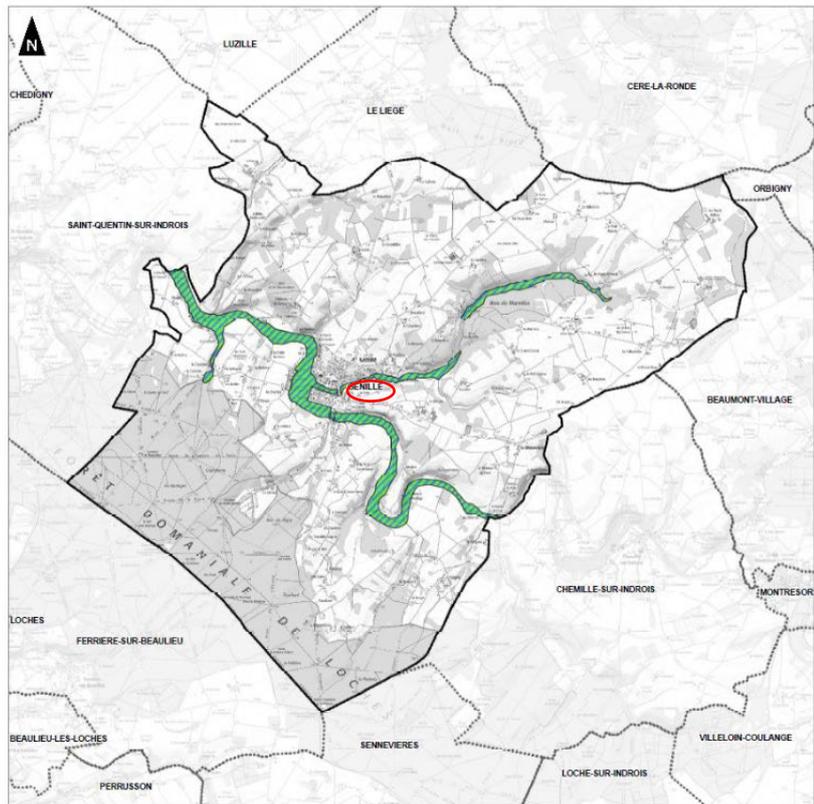


Figure 20. Zones inondables identifiées par les élus et coupe topographique



Figure 21. Localisation des cavités souterraines à Genillé – Source : BRGM

La commune compte également plusieurs sites BASIAS, dont aucun ne concerne le secteur de l’OAP. Aucun site BASOL ou ICPE n’est recensé dans ou à proximité de l’OAP.

Les incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU sur les risques naturels et technologiques sont donc nulles.

3.7.2 Les pollutions et nuisances

Les modifications apportées à l’OAP ne sont pas susceptibles d’engendrer des pollutions ou nuisances supplémentaires par rapport à la situation existante. Par rapport au PLU avant modification, les besoins liés à la production d’énergie, au traitement des déchets, ainsi que les flux automobiles ne sont pas foncièrement modifiés.

3.8 Conclusion

La modification simplifiée n°2 du PLU de Genillé aura donc des incidences nulles sur l’environnement, les paysages et les risques de la commune, par rapport au PLU approuvé en 2019.

CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1 Compatibilité avec le SCOT du Loches Sud Touraine

Le territoire communal est situé dans le périmètre du SCOT Loches Sud Touraine, approuvé le 27 octobre 2022 et est opposable depuis le 2 mars 2023. Le SCOT est donc postérieur à l’approbation du PLU.

Le DOO du SCOT du Loches Sud Touraine est composé d’orientations réparties au travers d’une quinzaine de thématiques. Les modifications apportées aux principes d’aménagement de l’OAP 1 sont compatibles avec la densité minimale imposée par le SCOT sur le territoire de Genillé (12 log/ha minimum pour les projets d’extension, voir extrait du DOO ci-dessous). En effet, les densités de 16 log/ha pour la phase A et de 21 log/ha sont plus ambitieuses que ce qui est attendu par le SCOT.

Densité bâtie minimale brute en extension	Les communes concernées
12 logements à l'hectare	Azay-sur-Indre, Bridoré, Descartes - La Celle Saint-Avant, Ferrière-sur-Beaulieu, Genillé, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, Le Grand-Pressigny, Le Louroux, Ligueil, Louans, Manthelan, Montrésor, Preuilly-sur-Claise, Saint-Flovier, Chambourg-sur-Indre, Saint-Jean-Saint-Germain, Reignac-sur-Indre, Tauxigny-Saint-Bauld et Yzeures-sur-Creuse

Figure 22. Extrait des objectifs de densité du DOO du SCOT Loches Sud Touraine

De plus, les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et des zones humides prévue dans l’orientation 11 du DOO ne sont également pas affectés par les modifications de l’OAP 1 - Rue du 11 Novembre.

Enfin, le SCOT prescrit dans son orientation 3. « Logement » que la recherche de surfaces immédiatement disponibles en zone urbaine doit être prioritaire avant d’envisager l’ouverture à l’urbanisation sur des espaces agricoles et naturels. Le PLU de Genillé, bien qu’antérieur au SCOT, inscrit cet ordre de priorité dans son PADD. La modification du phasage de l’OAP 1 – Rue du 11 Novembre est compatible avec cette prescription du SCOT, l’analyse du potentiel en dents creuses actualisée présentée dans cette notice démontrant d’une part un potentiel faible de surfaces disponibles en dent creuse (forte rétention foncière), et d’autre part que le renouvellement urbain de la scierie ne pourra pas se faire à court terme, justifiant ainsi la priorité donnée à l’urbanisation de la partie de l’OAP située en extension et des fonds de jardin pour concourir aux objectifs démographiques inscrits dans le PADD.

Les autres évolutions apportées à l’OAP ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec les autres orientations du DOO du SCOT.

La modification simplifiée du PLU est donc compatible avec le DOO du SCOT.