Commune de

GENILLE (37)

Modification simplifiée n°3 du PLU

Pièce n°1 : Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du XX/XX/XXXX approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Fait à Genillé,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : XXX

Dossier 22063702
28/03/2025

réalisé par

auddicé Val de Loire

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 3
1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage 4
1.2 Objectifs de la modification du PLU 4
1.3 Le choix de la procédure 4
CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE GENILLE 6
2.1 Evolution du PLU depuis 2019 7
2.2 Modifications du règlement écrit (Ni) 7
2.2.1 Contexte 7
2.2.2 Modification 9
2.2.3 Compatibilité avec le PADD 10
2.3 Bilan des surfaces avant et après modification du PLU 10
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 11
3.1 Préambule 12
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants 12
3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) 12
3.2.2 Zones humides 13
3.3 Incidences sur les continuités écologiques 14
3.4 Incidences sur les ressources en eau et assainissement 14
3.5 Impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 14
3.6 Impacts sur le paysage et l'urbanisation 15
3.7 Impacts en matière de risques, de pollutions et de nuisances 15
3.7.1 Les risques naturels et technologiques 15
3.7.2 Les pollutions et nuisances 16
3.8 Conclusion 16
CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 17
4.1 Compatibilité avec le SCoT du Loches Sud Touraine 18

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce chapitre présente les objectifs de la modification simplifiée n°3 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 de deux évolutions mineures :

- L'ajout d'un changement de destination au travers d'une procédure de modification simplifiée du PLU, approuvée le 21/02/2020.
- Rectification d'un de ses secteur d'OAP et création d'un emplacement réservé au travers d'une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, approuvée le 06/12/2024.

La commune de Genillé souhaite ainsi aujourd'hui rectifier son règlement au sein du secteur Ni afin de permettre l'implantation d'une halle pour les événements festifs de la commune sur la parcelle BL0392, classée en zone Ni au PLU en vigueur.

La commune a donc décidé de procéder à la modification simplifiée n°3 du PLU.

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 parait 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 résultante, 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**	
Modification simplifiée n°2	06/12/2024
Cette évolution du PLU a permis **de rectifier un des secteur d'OAP et de créer un emplacement réservé**	

2.2 Modifications du règlement écrit (Ni)

2.2.1 Contexte

La commune de Genillé souhaite aménager un nouvel équipement récréatif en vue de renforcer son offre d'accueil pour les événements festifs et associatifs. Le projet porte sur la construction d'une halle d'environ 180 m² sur poteaux, située le long d'un mur en tuffeau existant, ainsi que sur la réhabilitation et l'amélioration des sanitaires existants, incluant leur mise en conformité avec les normes d'accessibilité PMR.

Photo 1. Illustration du type de halle souhaitée pour le projet

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du cadre de vie communal tout en prenant en compte les spécificités du site. La parcelle concernée, référencée BL 0392, est classée en zone Ni du Plan Local d'Urbanisme (PLU), caractérisée par un potentiel risque d'inondation. Toutefois, aucune inondation complète de cette parcelle n'a été recensée à ce jour. Afin de garantir la compatibilité du projet avec cette contrainte, la halle sera conçue sans bardage, permettant ainsi de ne pas entraver les flux d'eau en cas de crue.

Photo 2. Photo du secteur d'étude

D'un point de vue foncier, l'aménagement ne constitue pas une consommation supplémentaire d'espace naturel, agricole ou forestier, la parcelle étant répertoriée comme artificialisée selon les fichiers fonciers de 2021.

Photo 3. Photo aérienne du site de projet

La modification simplifiée n°3 du PLU vise donc à adapter la réglementation en vigueur pour permettre la réalisation de cet équipement structurant, en cohérence avec les objectifs de développement et d'aménagement durable de la commune.

2.2.2 Modification

La modification du règlement est réalisée sous la forme d'un ajout complémentaire dans la lise des constructions admises dans le secteur Ni. De ce fait, il a été rajouté au paragraphe sur les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics : « la halle municipale à destination des événements festifs de la commune ».

Sont seulement admis dans les secteurs Ni :

- Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale ;
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation, sous réserve de :
  - Disposer de deux niveaux habitables. Cet espace refuge aura une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface de plancher totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement ;
  - Créer qu'un seul logement ;
  - Ne pas remanier le gros-œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres ;
  - Ne pas creuser de sous-sol ;
  - Prendre des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations ;
- Les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité ;
- Les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace refuge aura une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface de plancher totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une surface de plancher au moins égale à 15% de la surface de plancher totale du logement, avec un minimum de 12 m² par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, captage d'eau potable, la halle municipale à destination des évènements festifs de la commune. Les postes de transformation électrique ne sont pas admis ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable ;
- Les clôtures entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Figure 1. Extrait du règlement écrit modifié

2.2.3 Compatibilité avec le PADD

Le projet de halle porté par la commune en zone Ni du PLU ne remet pas en cause l'objectif 2.4 du PADD, « Limiter l'artificialisation des sols ». En effet, le projet se situe sur la parcelle BL 0392, répertoriée comme artificialisée dans les fichiers fonciers du CEREMA.

Le projet n'entre pas en opposition avec l'objectif 7.3 du PADD, « Assurer les connexions écologiques », pour la raison qu'il n'est pas identifié au règlement graphique des éléments de continuité écologique à proximité directe du secteur de projet. De plus, ce projet de halle ne nécessite aucun aménagement du ruisseau et de ses berges présentes au sud du site.

Le projet est compatible avec l'orientation 8.5 du PADD, « Protéger les zones humides ». Un inventaire des zones humides a eu lieu dans le cadre de la révision générale du PLU en 2019 mais ne concernait que les secteurs de projets. Pour autant l'inventaire des zones humides du département d'Indre et Loire montre qu'aucune zone humide n'est présente sur la parcelle du projet BL 0392 (cf. capture d'écran ci-dessous). Enfin, le secteur étant artificialisé, il est peu probable qu'une zone humide effective concerne le site.

Figure 2. Zones humides d'inventaire départemental – Source : http://sig.reseau-zones-humides.org

2.3 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

3.1 Préambule

La commune est couverte par un PLU approuvé en 2019, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale qui n'a pas fait l'objet d'un avis de cette dernière dans un délai de 3 mois.

Les dispositions prévues par le PLU approuvé en 2019 et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. L'incidence de la modification simplifiée du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLU en fonction des données disponibles.

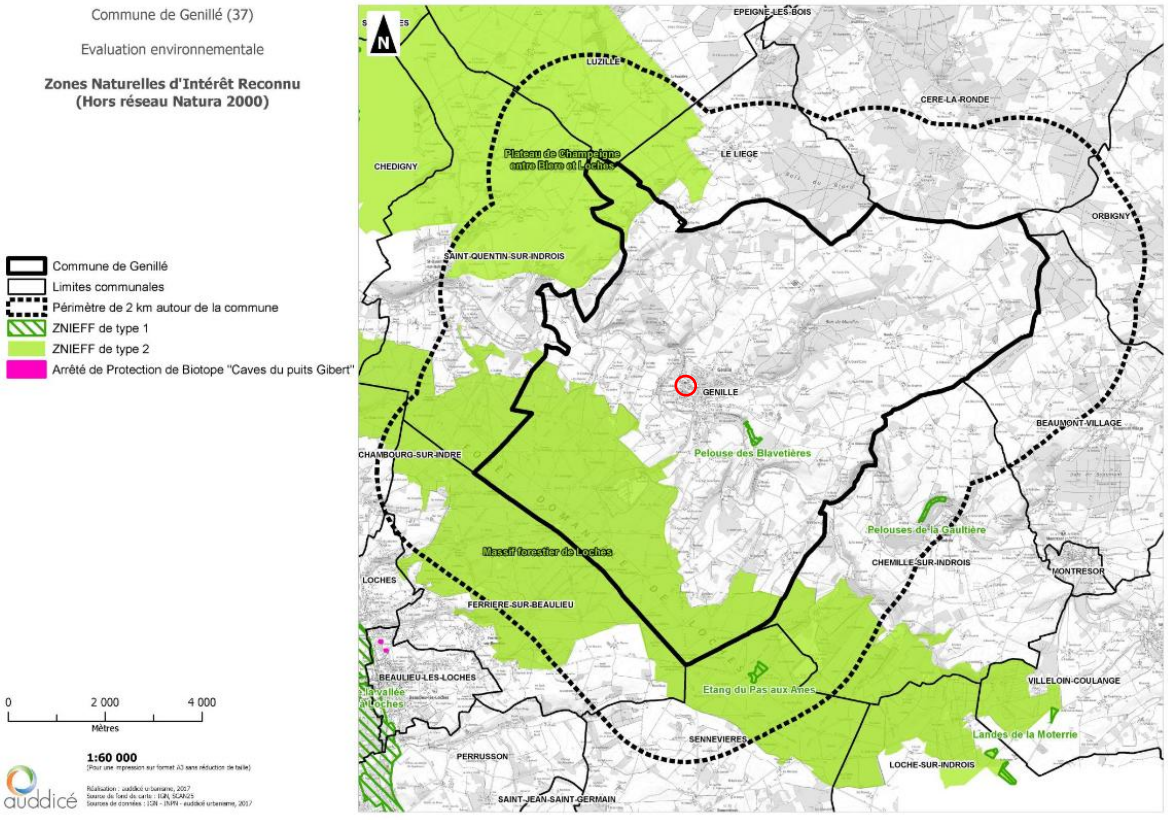
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)

La commune de Genillé compte sur son territoire plusieurs zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) :

- La ZNIEFF de type 1 « Pelouses de la Gaulterie »
- La ZNIEFF de type 2 « Plateau de Champeigne entre Bléré et Loches »
- La ZNIEFF de type 2 « Massif forestier de Loches »
- La ZPS « Champeigne »

Malgré cette richesse écologique, le projet de halle de la commune n'est pas de nature à impacter ces ZNIR, en raison de l'éloignement du site par rapport aux ZNIR (voir les deux cartes ci-après). Ainsi, les zones naturelles les plus proches du futur équipement, les Pelouses de la Gaulterie et le Massif forestier de Loches, sont situées à plus 500m du site. La distance du projet par rapport aux ZNIR **n'est pas de nature à pouvoir impacter ces ZNIR**.



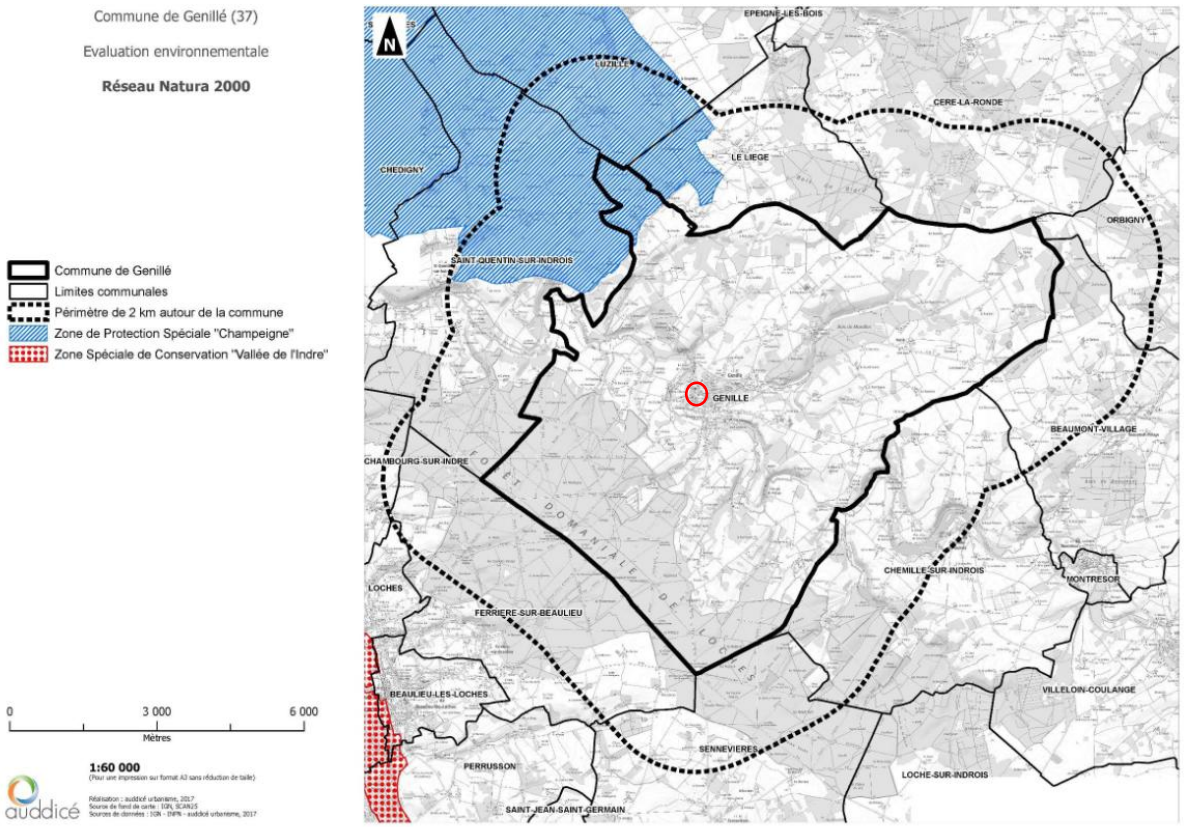


Figure 3. Cartes de localisation des ZNIR sur le territoire communal – Source : rapport de présentation du PLU

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.

L'inventaire des zones humides du département d'Indre et Loire montre qu'aucune zone humide n'est présente sur la parcelle du projet BL 0392. De plus, le secteur étant artificialisé, il est peu probable qu'une zone humide effective concerne le site.

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

Figure 4. 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.**

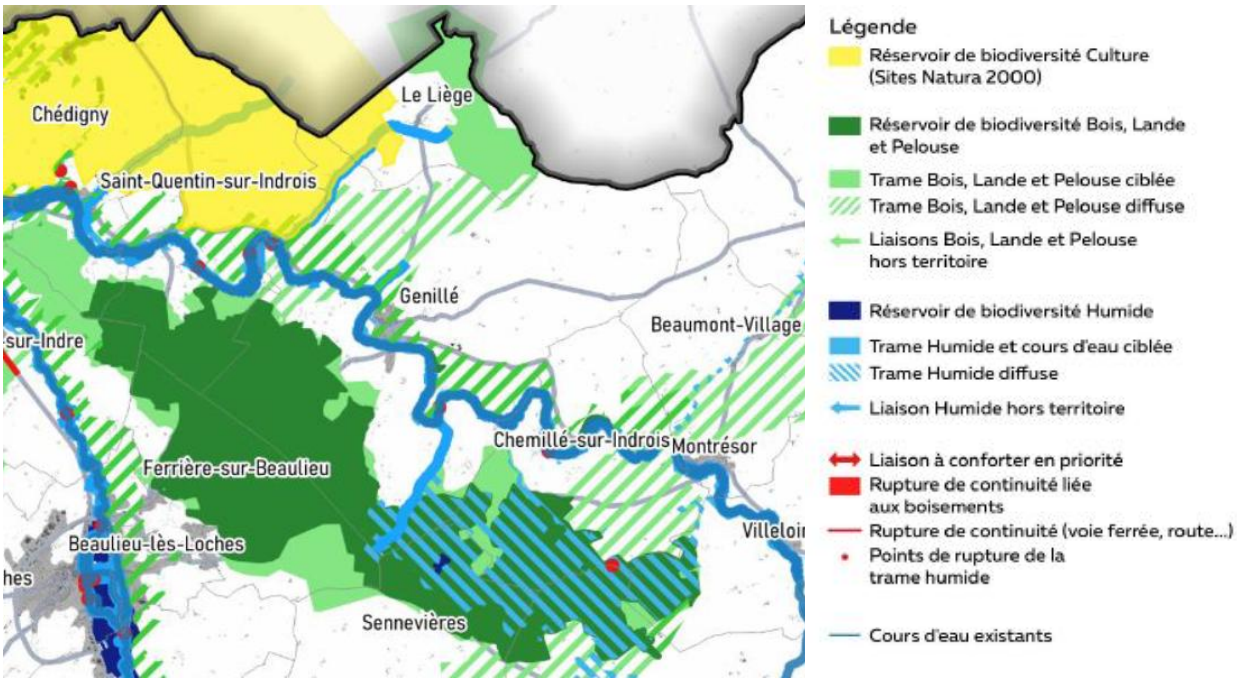


Figure 5. Extrait de la TVB du SCOT Loches Sud Touraine

3.4 Incidences sur les ressources en eau et assainissement

Les modifications portées dans la présente procédure ne sont pas de nature à induire un changement sur la démographie de la commune. 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, le projet de halle se fera sur un espace déjà artificialisé, il n'entraînera pas de consommation supplémentaire.

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 n'impactera pas le paysage de la commune. En effet, le projet de halle intégrera des dispositifs dans sa construction qui lui permettra de s'insérer dans l'entité paysagère locale (toiture en ardoise, poteaux en bois, disposition le long d'un mur en tuffeau etc.)

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°3 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 au règlement écrit ne sont pas de nature à engendrer une hausse de la vulnérabilité de la population et des activités par rapport aux risques naturels et technologiques. Le site de projet n'a jamais connu une inondation complète. De plus, le projet tiendra compte dans sa disposition de l'éventualité d'une inondation en privilégiant une structure sans bardage pour ne pas perturber les flux d'eaux.

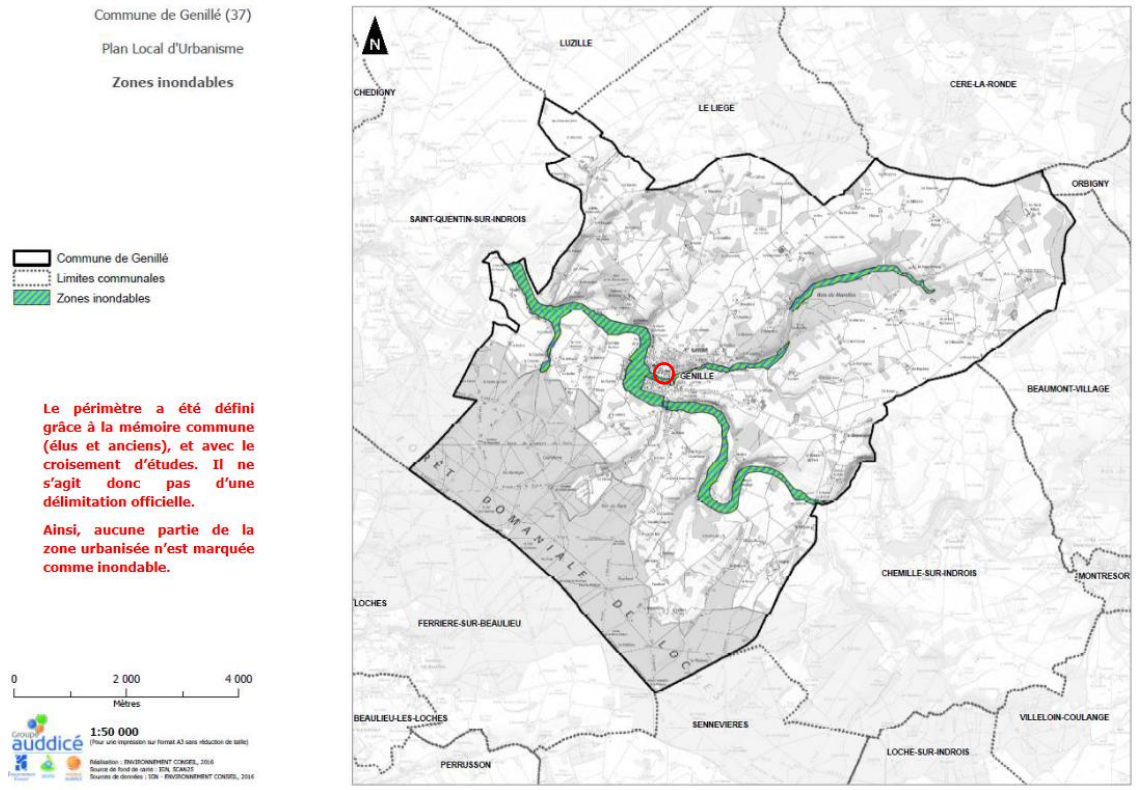


Figure 6. Zones inondables identifiées par les élus

Figure 7. Localisation des cavités souterraines à Genillé – Source : BRGM

Le site de projet est éloigné des cavités souterraines de Genillé.

La commune compte également plusieurs sites BASIAS, éloignés du site de projet

Les incidences de la modification simplifiée n°3 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°3 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 au règlement écrit sur la possibilité d'établir un équipement public de type « halle » sont compatibles avec les éléments du SCoT.

Le SCoT prescrit dans son orientation 9 « Patrimoine Architectural et Paysager », que les constructions doivent privilégier des formes et volumétries inspirées du contexte local et de l'architecture existante sur le territoire. Le projet de halle intègrera des modalités de construction lui permettant de s'insérer dans l'identité paysagère locale.

De plus, les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et des zones humides prévus dans l'orientation 11 du DOO ne sont également pas affectés par la modification n°3 du PLU, comme expliqué dans le chapitre 3 relatif à l'étude des incidences.

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