

# Saint-Genouph

# PLU

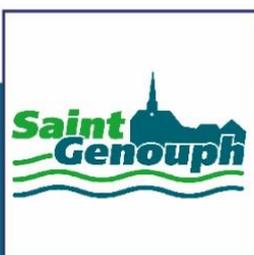
PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 22 octobre 2018



Département de l'Indre-et-Loire



## atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault  
BP 601 - 37206 Tours cedex 3  
Téléphone : 02 47 71 70 70  
Télécopie : 02 47 71 97 35  
Courriel : atu@atu37.org  
www.atu37.org



# SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Un site d'exception entre terre et eau .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Habiter avec le risque d'inondation .....</b>	<b>5</b>
L'optimisation des derniers terrains disponibles pour assurer la vitalité du bourg .....	6
L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation .....	6
<b>2. Offrir un niveau d'équipement suffisant .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Révéler les éléments qui fondent le paysage .....</b>	<b>8</b>
Le renforcement de la qualité du centre-urbain .....	8
La mise en valeur des traces de l'histoire locale .....	9
La découverte du paysage fluvial .....	9
<b>4. Renforcer l'utilisation des modes de transports doux .....</b>	<b>10</b>
<b>II. Une terre nourricière riche en biodiversité .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Une trame verte et bleue locale à préserver .....</b>	<b>11</b>
La protection des continuités écologiques .....	11
La sensibilisation des usagers pour accroître la vitalité des milieux .....	11
<b>2. Saint-Genouph, la travailleuse .....</b>	<b>12</b>
L'agriculture, pilier de la vitalité économique .....	12
Le tourisme : un potentiel de développement à accompagner .....	12
L'artisanat, une culture à préserver .....	13
<b>III. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>14</b>



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT-GENOUPH**

- Un site d'exception entre terre et eau**
- Accroître la résilience au risque d'inondation
  - Accueillir de façon mesurée de nouveaux habitants
  - Mettre en valeur le patrimoine bâti
  - Ménager des vues sur le grand paysage
  - Requalifier l'espace public en cœur de bourg
  - Développer le réseau cyclable et piéton
  - Améliorer les liens entre le bourg et l'arrière du bourg
  - Étoffer le pôle sportif et créer un parc paysager
- Une terre nourricière**
- Encourager une agriculture durable et diversifiée
  - Maintenir le maraîchage et valoriser les sites d'exploitation
  - Restaurer les continuités écologiques
  - Protéger les zones humides
  - Améliorer les liens entre Loire et Cher
  - Valoriser les rives fluviales



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013, Cadastre PC vecteur, CG37, 2015.

atu.

37219\_PADD.ai

## Préambule

Avec sa voisine Berthenay, Saint-Genouph appartient au territoire de la presqu'île de la confluence de la Loire et du Cher, un territoire d'exception entre terre et eau, une terre nourricière riche en biodiversité. Cependant, au sein de ce territoire, Saint-Genouph a une position particulière liée à sa position aux portes de l'agglomération.

Intégralement situé dans les varennes de Loire, la commune a une histoire marquée par sa proximité avec le fleuve. Si l'exhaussement progressif des digues et la disparition des usages fluviaux ont fait tourner le dos au fleuve, le territoire de Saint-Genouph reste fortement soumis au risque d'inondation. Ce caractère inondable pose de façon prégnante la question de la protection de la population et s'impose dès lors comme une contrainte au développement de constructions nouvelles.

Cependant, cette localisation de Saint-Genouph s'avère aussi un atout incontestable pour cette commune du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO en lui conférant une valeur paysagère et écologique et surtout une richesse du sol très propice au maraîchage.

Ces atouts, associés à la présence d'un patrimoine bâti, sont des leviers pour maintenir la vitalité et l'attractivité de ce bourg. L'accueil mesuré de nouveaux habitants tout en s'adaptant au risque d'inondation, la présence d'équipements, la valorisation des paysages, la promotion des circulations douces, le développement du tourisme et d'une agriculture de proximité vivante, diversifiée et respectueuse de l'environnement et le maintien d'une activité artisanale, seront les grands axes du projet communal.

Il s'agit ainsi de prolonger l'histoire en renouant avec le fleuve en toute conscience du risque, d'habiter et de travailler entre terre et eau pour prendre part au dynamisme de l'agglomération.

Ces ambitions pour le territoire fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Genouph.

## I. Un site d'exception entre terre et eau

Comme toutes les terres de confluence régulièrement baignées par les eaux, le caractère inondable de Saint-Genouph s'avère à la fois une contrainte et une richesse avec laquelle il faut composer. Vivre avec le risque d'inondation et révéler les atouts qui fondent la qualité de vie au sein de cette commune sont deux des grands axes du projet communal.

### 1. Habiter avec le risque d'inondation

Avec 1.052 habitants en 2013, Saint-Genouph est l'une des communes les moins peuplées de Tours Métropole Val de Loire et plus largement de celles situées au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération Tourangelle. Relativement peu urbanisé, son territoire intégralement en zone inondable constitue un champ d'expansion des crues et un exutoire pour les eaux pouvant potentiellement envahir le val.

Face à cette situation, la gestion responsable du risque actée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) impose de contenir la constructibilité au seul centre-urbain tel que défini par ce document, et aux secteurs déjà urbanisés éloignés des digues. L'objectif est en effet de ne pas augmenter la population soumise aux risques et d'atténuer la vulnérabilité en cas de montée des eaux ou de ruptures des ouvrages de protection.

Cependant, il s'agit aussi de maintenir la vitalité du bourg en se saisissant de façon judicieuse des dernières possibilités d'accueil de constructions nouvelles pour éviter notamment une décroissance démographique et offrir un niveau d'équipement satisfaisant.



### L'optimisation des derniers terrains disponibles pour assurer la vitalité du bourg

L'objectif démographique est d'assurer la stabilité du nombre d'habitants (un millier) à l'horizon 2030, au regard de la population actuelle par la création mesurée de nouveaux logements dont une trentaine de nouvelles constructions dans le bourg.

Les derniers terrains du centre-bourg seront aussi l'occasion de diversifier le parc de logement par la création de logements plus petits et de logements locatifs sociaux. Ces typologies offriraient en effet la possibilité aux personnes âgées et aux jeunes actifs quittant le foyer familial de rester sur la commune, tout en accueillant de jeunes couples et des familles avec enfants.

Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur éminemment stratégique pour le devenir de Saint-Genouph, celui-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions nouvelles devront être adaptées au risque d'inondation. Saint-Genouph pourra être à ce titre un territoire d'innovation pour la construction de bâtiments prenant en compte l'inondabilité.



### L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation

Les habitants seront sensibilisés à l'importance de prendre en compte le risque inondation lors de la réhabilitation de leur logement. L'accompagnement de la mutation du bâti pour prendre en compte le risque d'inondation tiendra cependant compte de leur caractère patrimonial éventuel.

Les constructions neuves devront elles aussi s'adapter au risque d'inondation et respecter les règles du PPRI. Le PLU, par ses prescriptions notamment de hauteurs participe à cet objectif.

Conjointement à l'adaptation du bâti face aux crues potentielles, le projet communal consiste à s'assurer de l'évacuation des habitants lors de la montée des eaux.

La cartographie, la numérisation et le renforcement de l'entretien du réseau hydraulique – fossés, mares, boires, douves, bondes – conditionneront en outre l'efficacité du ressuyage des terres et la vidange du val, tout en contribuant à la richesse écologique de la commune. La maîtrise de l'imperméabilisation des terres participe à cet objectif.

Dans un souci d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, il s'agira par ailleurs de favoriser l'amélioration thermique des logements énergivores et la mutation des modes de chauffage inféodés aux énergies fossiles vers des énergies plus propres et moins coûteuses à long terme.

## 2. Offrir un niveau d'équipement suffisant

Saint-Genouph est une commune « familiale » dont la population tend cependant à vieillir. Cette tendance conjuguée à une constructibilité fortement limitée questionne le devenir du bourg dont l'attractivité repose en grande partie sur les équipements qui y sont localisés et sur le dernier commerce existant.

Dans ce contexte, le projet consiste notamment à veiller au maintien d'un équipement scolaire en partenariat avec les communes voisines et les services de l'Inspection académique.

Il s'agit en outre de renforcer l'offre en équipements sportifs et de loisirs au sein du bourg par l'aménagement d'un espace dédié où l'accueil des visiteurs sera amélioré par des aménagements tels que tables, bancs, ...

Ce pôle sportif servira de point d'appui à la création d'un parc naturel de loisirs entre le bourg et la halte ferroviaire.

L'offre commerciale est restreinte puisque seul un commerce subsiste dans le bourg. Le maintien de cet établissement s'avère donc particulièrement précieux pour la vitalité du village.

Par ailleurs, l'équipement numérique du territoire communal sera poursuivi dans le cadre de la politique d'agglomération.



### 3. Révéler les éléments qui fondent le paysage

L'attrait de Saint-Genouph repose sur la présence du fleuve et de son affluent le Cher dont les déambulations associées au travail des Hommes ont façonné une terre fertile occupée par le maraîchage et la grande culture. L'ancienneté de l'installation humaine nous a légué des éléments de patrimoine bâti prenant place au sein du bourg, dans les hameaux ou de façon isolée, au cœur de la varenne.

Ces éléments caractéristiques d'une commune inscrite dans le périmètre du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO fonde la qualité de vie des habitants et constitue un des piliers de son devenir. Le PLU a donc logiquement comme objectif de mettre en valeur le bourg, mais aussi le patrimoine bâti et les paysages sur l'ensemble de la commune.



#### Le renforcement de la qualité du centre-urbain

L'identité de bourg ligérien installé le long de l'ancienne digue sera mise en valeur par la préservation de l'organisation urbaine actuelle.

L'urbanisation du dernier cœur d'îlot est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation qui s'appuie sur la forme urbaine historique pour insérer les nouvelles constructions au sein du bourg. De nouvelles liaisons piétonnes faciliteront les déplacements doux des habitants dans le centre.



### La mise en valeur des traces de l'histoire locale

Les bâtiments et les ouvrages les plus emblématiques, les belles bâtisses et le petit patrimoine font l'objet d'une protection et leur mise en valeur est recherchée.

Le changement de vocation des granges ayant un caractère patrimonial et répondant aux exigences du PPRI est autorisé afin d'éviter que celles-ci ne tombent en désuétude.



### La découverte du paysage fluvial

La forêt alluviale s'est largement développée ces dernières décennies, fermant par endroits les vues sur le fleuve et le coteau nord. C'est pourquoi, il s'agit aujourd'hui de préserver et de retrouver certaines des ouvertures visuelles parmi les plus emblématiques, sur la Loire, le Cher, et le château de Luynes.

Ces trouées ménagées dans la ripisylve pour des questions paysagères ne doivent pas se faire au détriment de l'enjeu environnemental, la Loire et ses abords étant protégés au titre du réseau européen Natura 2000 pour leur richesse faunistique et floristique. Le Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre Val de Loire, animateur du site Natura 2000, ainsi que la Direction Départementale des Territoires, gestionnaires du domaine public fluvial seront consultés avant toute intervention, le mode de gestion devant en outre être anticipé pour assurer la pérennité de ces "fenêtres" sur fleuve.



## 4. Renforcer l'utilisation des modes de transports doux

Pour relever l'enjeu de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air, toutes les communes ont un rôle à jouer afin d'offrir des alternatives au tout-automobile. De par sa situation géographique, Saint-Genouph se trouve isolée des communes voisines par la présence des cours d'eau et relativement éloignée du cœur de l'agglomération. L'automobile est de loin le mode de déplacement principal. La présence d'une halte ferroviaire, d'une desserte par le bus et un potentiel de circuits pour les cyclistes et les piétons sont cependant des atouts non-négligeables.

La circulation piétonne et cyclable au sein de la commune et vers les communes voisines fera l'objet de toutes les attentions, avec :

- La création d'une piste cyclable entre La Riche, Saint-Genouph et Berthenay par la varenne et/ou en bord de Loire.
- L'aménagement de cheminements au sein du bourg vers l'école, la salle polyvalente...

La réhabilitation du parking de l'église sera par ailleurs engagée.

Enfin, le projet communal consiste à étudier une nouvelle organisation du circuit bus, en lien avec le service transport de Tours Métropole Val de Loire pour optimiser son fonctionnement.



## II. Une terre nourricière riche en biodiversité

L'avenir de la commune est à bâtir en s'appuyant sur ses richesses, celle du paysage et de la diversité biologique, facteur de développement touristique, celle du sol et du sous-sol facteur de vitalité pour une agriculture de proximité et celle de ses artisans.

### 1. Une trame verte et bleue locale à préserver

Située dans la varenne en continuité des espaces urbains du cœur de l'agglomération, Saint-Genouph annonce les espaces plus ruraux de l'Ouest tourangeau. La présence de la Loire et du Cher lui confère encore une richesse en termes de paysage et de biodiversité.

#### La protection des continuités écologiques

Les noyaux de biodiversité portés par les prairies, les boires, la Loire et ses milieux associés font l'objet d'une protection forte, ainsi que les espaces socles de la trame verte et bleue. En lien avec l'expérience menée à Berthenay, seront étudiées les possibilités de restauration de corridors écologiques.

La restauration de prairies en bord de Loire pourra être menée avec l'appui du Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre Val de Loire. L'équilibre sera à trouver entre ouverture au public, dégagement de point de vue sur le grand paysage et protection des milieux.

Les boisements et les haies, notamment à l'Ouest du territoire où sont identifiées des continuités écologiques, feront l'objet d'actions de préservation et de restauration, afin de favoriser la biodiversité, renforcer la valeur paysagère et la qualité de vie des habitants.



#### La sensibilisation des usagers pour accroître la vitalité des milieux

La richesse écologique étant intimement liée à l'usage du sol, seront préconisées une occupation et une gestion des sols en adéquation avec l'intégrité des continuités écologiques et de la santé publique. Le maintien des prairies, l'implantation de clôtures perméables au passage de la petite faune en compatibilité avec l'activité agricole et l'agriculture biologique seront encouragés. Il en sera de même pour les mesures agro environnementales, dans le périmètre Natura 2000.

Afin de lutter contre l'appauvrissement de la diversité biologique, seront menées des actions de sensibilisation, notamment en termes de haies, pour développer la plantation d'essences végétales locales, adaptées au milieu et diversifiées. La commune pratique d'ores et déjà le zéro phytosanitaire pour l'entretien des espaces publics. Les habitants seront sensibilisés à ces pratiques.

## 2. Saint-Genouph, la travailleuse

### L'agriculture, pilier de la vitalité économique

Avec plus d'une cinquantaine d'emplois répartis dans une dizaine d'exploitations, Saint-Genouph est la première commune agricole de l'agglomération. Près de la moitié de la surface communale est ainsi dédiée à la grande culture et surtout à l'horticulture et au maraîchage, auxquels ce village doit ses caractéristiques actuelles.

Saint-Genouph n'a pas été épargnée par les difficultés rencontrées par le monde agricole, voyant disparaître une partie de ses exploitations. Mais la qualité des terres et la proximité du cœur de l'agglomération s'avèrent de véritables atouts pour en maintenir le dynamisme et alimenter le marché local en produits frais, diversifiés, issus de mode de cultures respectueux de l'environnement.

Le PADD pose les orientations suivantes pour contribuer à la vitalité de cette activité économique majeure, en partenariat avec les acteurs du monde agricole et les politiques publiques.

L'action principale est de valoriser l'activité agricole, en protégeant les terres dans le document d'urbanisme.

Mais au-delà de ces actions spécifiques au PLU, il s'agira de bâtir un projet agricole, à l'échelle de la confluence en lien avec les communes limitrophes, dont les axes pourraient être les suivants :

- Développer le maraîchage en prenant en compte l'environnement
- Faciliter le développement de la commercialisation en circuits-courts, contribuer au renforcement des structures de commercialisation
- Faire connaître l'activité agricole par des visites d'exploitation, de la signalétique à destination des fournisseurs, des clients et des visiteurs potentiels, et la création d'un label de production géographique
- Prévoir et faciliter le déplacement des engins agricoles sur les voiries communales ou ponctuellement sur des espaces non prévus à cet effet



### Le tourisme : un potentiel de développement à accompagner

Le tourisme, activité encore peu développée à Saint-Genouph, possède un réel potentiel de développement de par la situation de la commune au sein de la presqu'île de la confluence, sa proximité avec Loire à vélo et les grands sites touristiques (Villandry ...).

Toutes les actions mises en œuvre pour mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti concourront à renforcer l'intérêt touristique de Saint-Genouph et son attractivité pour les habitants de l'agglomération, comme espace de respiration.

Des activités liées à la présence de l'eau comme le canoé-kayak seront soutenues par des aménagements légers compatibles avec le caractère naturel des lieux.

Des interactions sont à développer entre l'agriculture périurbaine et les flux touristiques. Le passage des touristes bénéficiera alors aux agriculteurs et en particulier aux maraîchers de la commune.

Des pistes cyclables sécurisées et balisées seront créées afin de mieux relier la commune au circuit Loire à vélo, et accroître ainsi l'économie touristique. Une meilleure hiérarchisation des boucles cyclables sera étudiée avec Tours Métropole Val de Loire et les communes limitrophes, et la communication sur l'offre locale améliorée en s'appuyant sur l'office du tourisme.

En lien avec ce souhait d'une meilleure connexion avec Loire à vélo, le projet de restauration du bac sur le Cher entre Ballan-Miré et le hameau du Grand Moulin pourra être réactivé, à la saison estivale.

Toujours côté Cher, l'aire de pique-nique fera l'objet d'une mise en valeur.



### L'artisanat, une culture à préserver

Situé aux portes de la ville, le territoire de Saint-Genouph accueille aussi des activités artisanales et notamment des entreprises travaillant dans le bâtiment.

Celles-ci sont implantées dans le bourg mais aussi dans les hameaux, voire dans l'espace agricole. Elles participent au caractère industriel de la commune.

L'objectif est de leur permettre d'évoluer et de favoriser des implantations nouvelles pour autant qu'elles ne remettent pas en cause la vocation agricole des terres et qu'elles respectent le PPRI.

### III. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le territoire communal étant fortement contraint par l'inondabilité, les seuls droits à construire seront limités au centre-urbain et aux secteurs déjà urbanisés, hors zone de dissipation d'énergie en cas de rupture de digue tel que défini par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation.

**Aucune extension urbaine** n'est autorisée sur la commune. L'intégralité des terres agricoles sera préservée.

En termes de **développement résidentiel**, l'objectif de cette constructibilité par renouvellement urbain et au sein des dents creuses du bourg sera de maintenir le nombre d'habitants à l'horizon 2030.

La constructibilité au sein des "dents creuses" du bourg est estimée à une trentaine de logements dont une vingtaine dans le cadre de deux zones à urbaniser (densité de l'ordre de 18 logements à l'hectare). La dizaine d'autres logements nécessaires au maintien de la population seront gagnés par la réhabilitation de granges que ce soit au sein du bourg ou dans les hameaux.

En termes de **développement économique** la consommation d'espace sera très limitée puisqu'en dehors de l'agriculture l'économie communale repose essentiellement sur l'artisanat. Hors zone urbaine, les seules possibilités de construire concernent l'extension limitée des établissements déjà implantés. Quelques activités nouvelles pourront occuper des bâtiments existants.

Le seul **espace public** nouveau aménagé en zone naturelle est situé au cœur du bourg, le projet est d'aménager cet espace aujourd'hui en friches pour créer un parc en complément de l'espace des équipements sportifs.