

COMMUNE DE GÉNOS  
Haute-Garonne (31)  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U.

Plan local d'urbanisme

2

• RÉVISION

> Arrêté le : 27/10/2007

> Publié le :

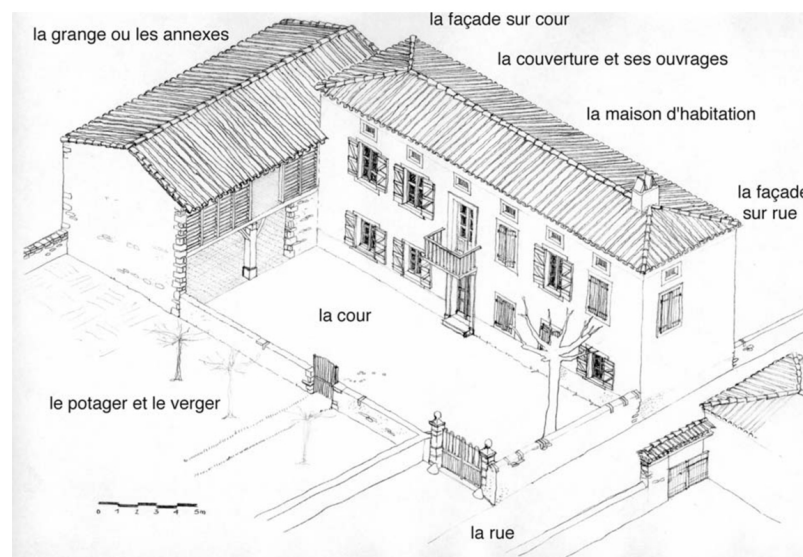
> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

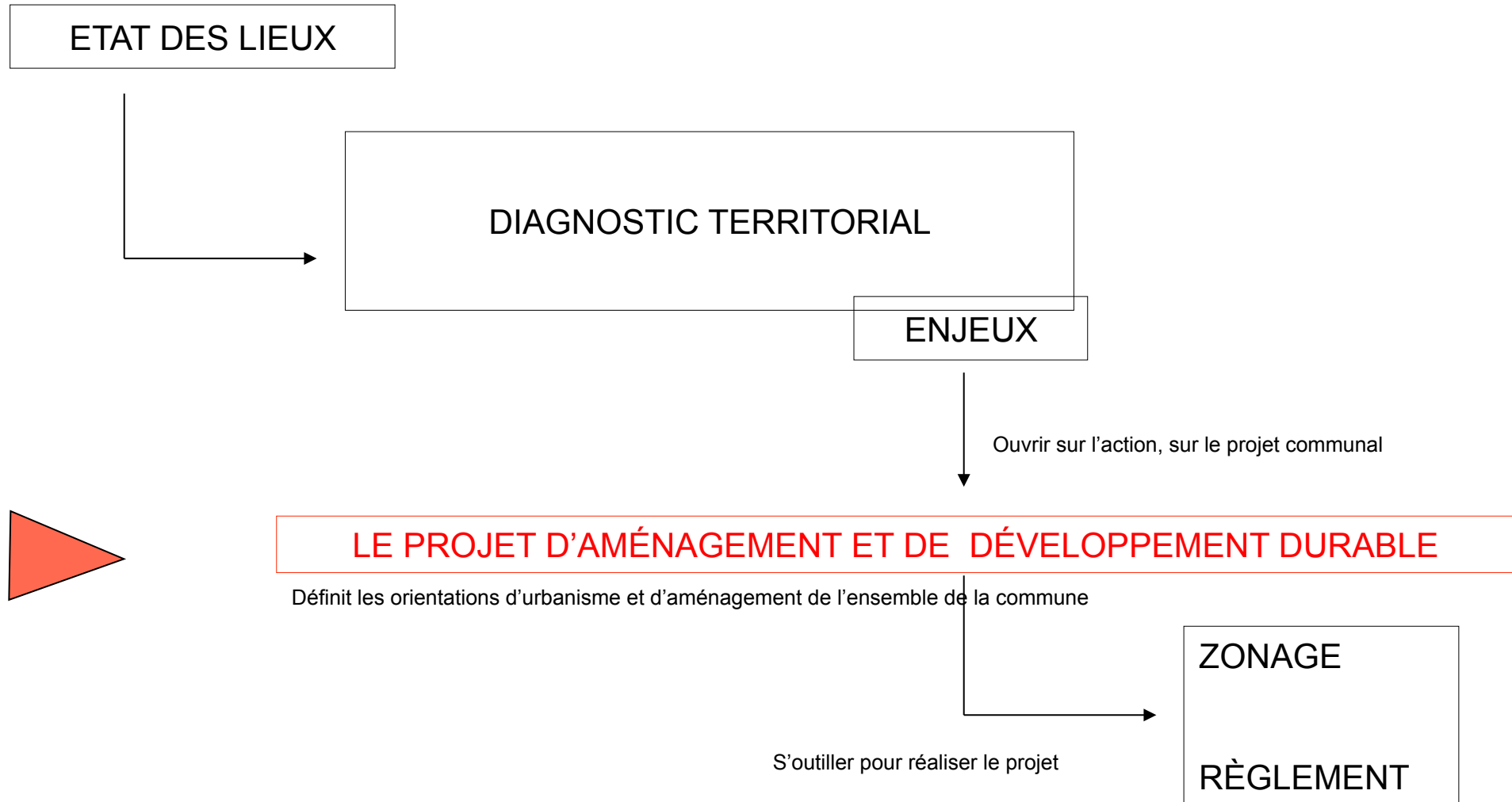
• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire



# ELABORATION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DE HUIT COMMUNES DES FRONTIGNES



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## COMMUNES DES FRONTIGNES

Le Projet d'aménagement et de développement durable s'inscrit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

### Rappel L 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon autonome, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

### Rappel L 121 - 1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### COMMUNES DES FRONTIGNES

Deux objectifs communs à l'ensemble des communes :

- prendre en compte la charte environnementale et paysagère
- gérer l'organisation du territoire communal

Le critère déterminant pour les objectifs de développement des communes est le critère de la qualité du territoire qui sera produit par le développement.

Les communes souhaitent parallèlement à cet objectif global de qualité du territoire, offrir des possibilités de construction afin de permettre une croissance mesurée de la population.

# 1 - Les objectifs communs du PADD

## **Les objectifs communs à l'échelle du grand territoire**

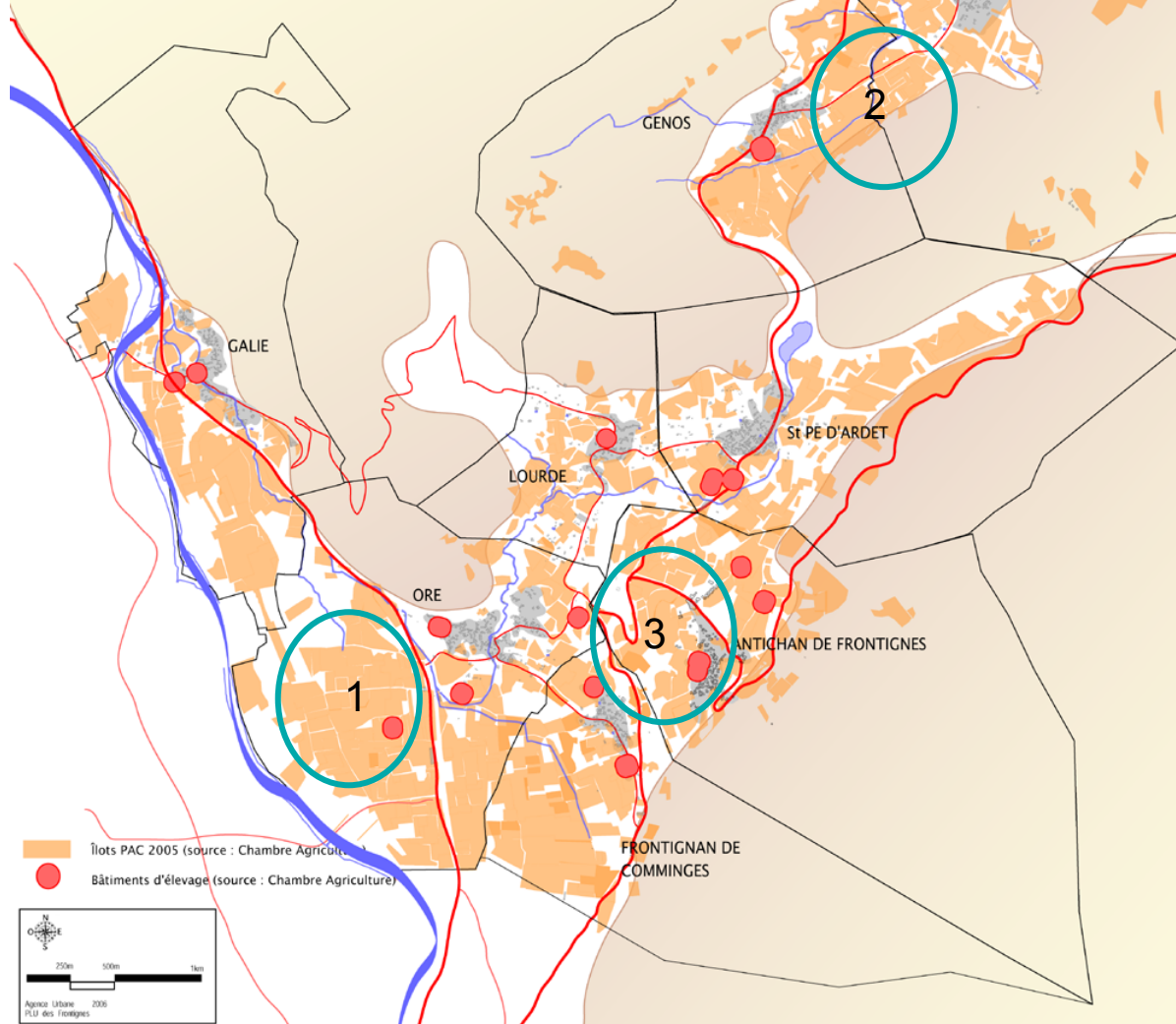
- 1 - Permettre le maintien de l'activité agricole
  - Prendre en compte la présence de bâtiments d'élevage
  - Conserver des espaces agricoles homogènes en évitant le mitage
- 2 - Préserver les espaces naturels et les boisements
- 3 - Se prémunir des risques naturels : inondation et chute de blocs
- 4 - Prendre en compte les risques et nuisances liés aux voies
  - La RD33
  - Les RD du territoire
- 5 - Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec de développement souhaité du territoire

## **Les objectifs communs à l'ensemble des villages**

- 6 - Préserver des coupures vertes à proximité des villages (préserver la lisibilité des limites des villages)
- 7 - Renforcer les villages en maîtrisant le rythme de croissance et la qualité de vie
- 8 - Se doter de capacités de croissance échelonnées dans le temps et adaptées aux équipements du territoire.
- 9 - Inscrire le développement du village en suivant les principes inscrits dans la charte
  - habiter dans le bois
  - habiter dans le bocage

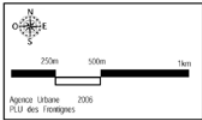
# Les principes communs à l'échelle du grand territoire

- 1 - Permettre le maintien de l'activité agricole
- 2 - Préserver les espaces naturels et les boisements
- 3 - Se prémunir des risques naturels : inondation et chute de blocs
- 4 - Prendre en compte les risques et nuisances liés aux voies
- 5 - Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec le développement du territoire



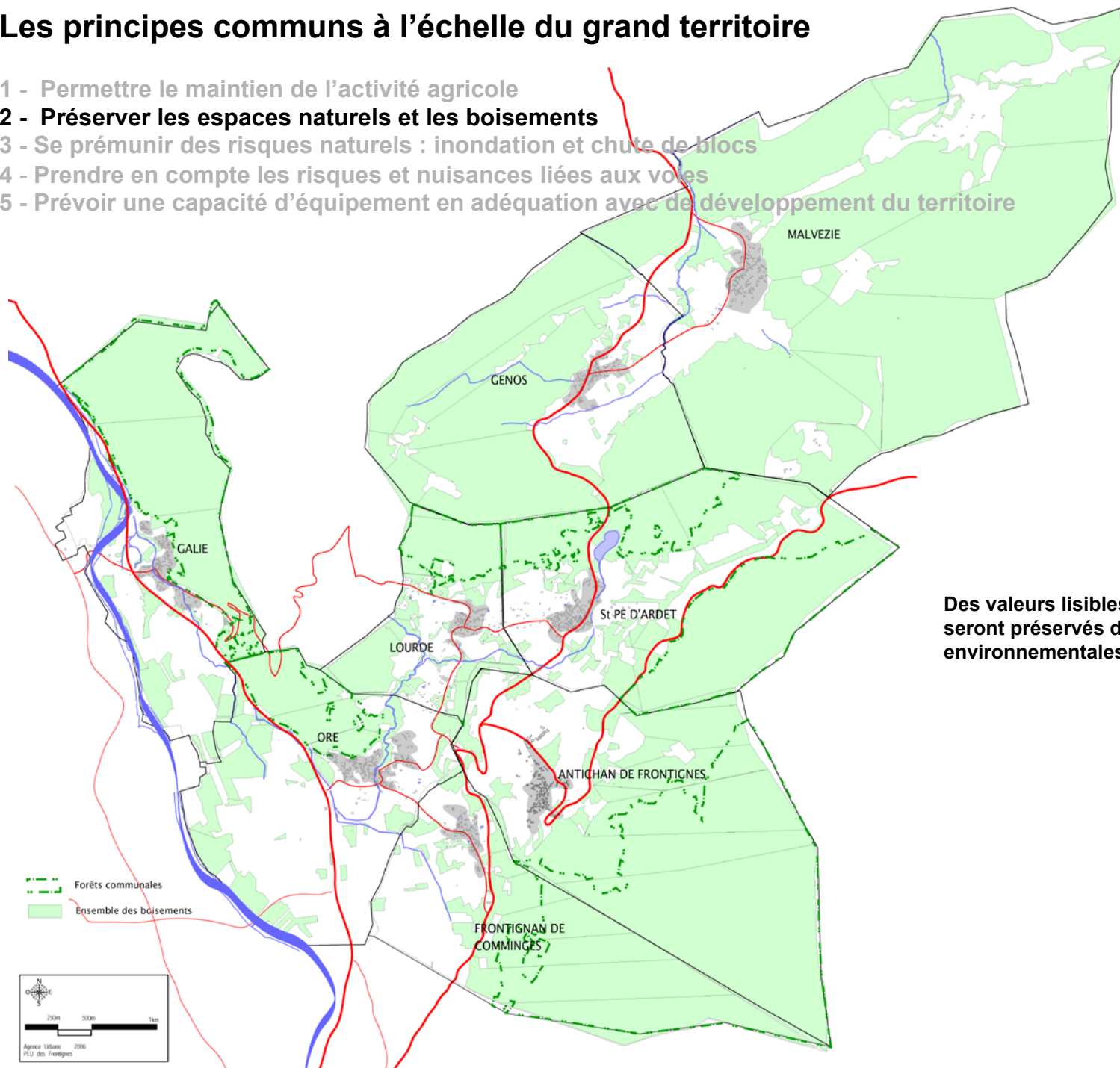
- 1 - secteur de la plaine de la Garonne**  
Permettre l'installation d'agriculteurs  
Permettre l'édification de bâtiments agricoles à proximité du village.
- 2 - secteur de la plaine de Génos-Malvezie,**  
Étendre l'urbanisation habitat principalement hors des zones agricoles.
- 3 - secteur des terrasses de Garonne**  
Préserver les ensembles de parcelles homogènes
- 4 - Prendre en compte les bâtiments d'élevage,** souvent situés à proximité directe (voire à l'intérieur) des villages, pour la définition des zones d'extension.  
Prendre en compte la qualité et l'identité du territoire dans le cadre de création de nouveaux bâtiments agricoles, notamment dans le secteur de la plaine (visibilité forte).

■ Ilots PAC 2005 (source : Chambre Agriculture)  
● Bâtiments d'élevage (source : Chambre Agriculture)



# Les principes communs à l'échelle du grand territoire

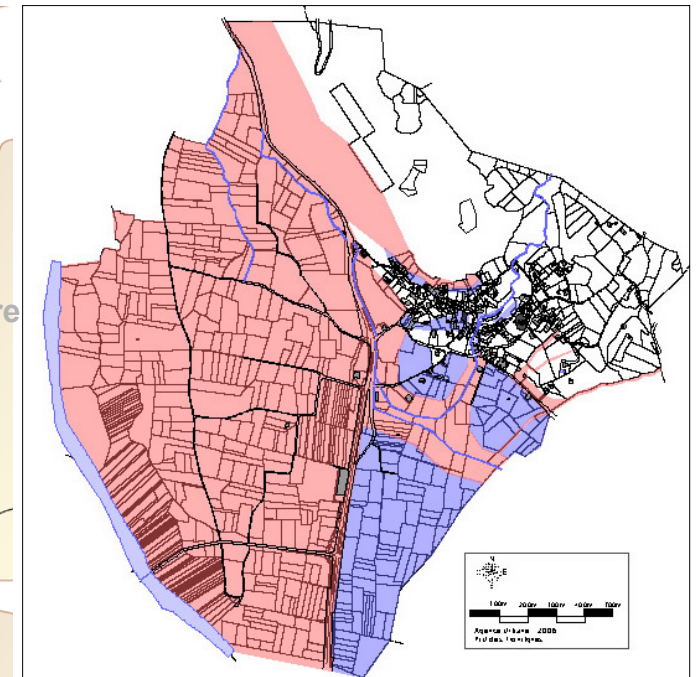
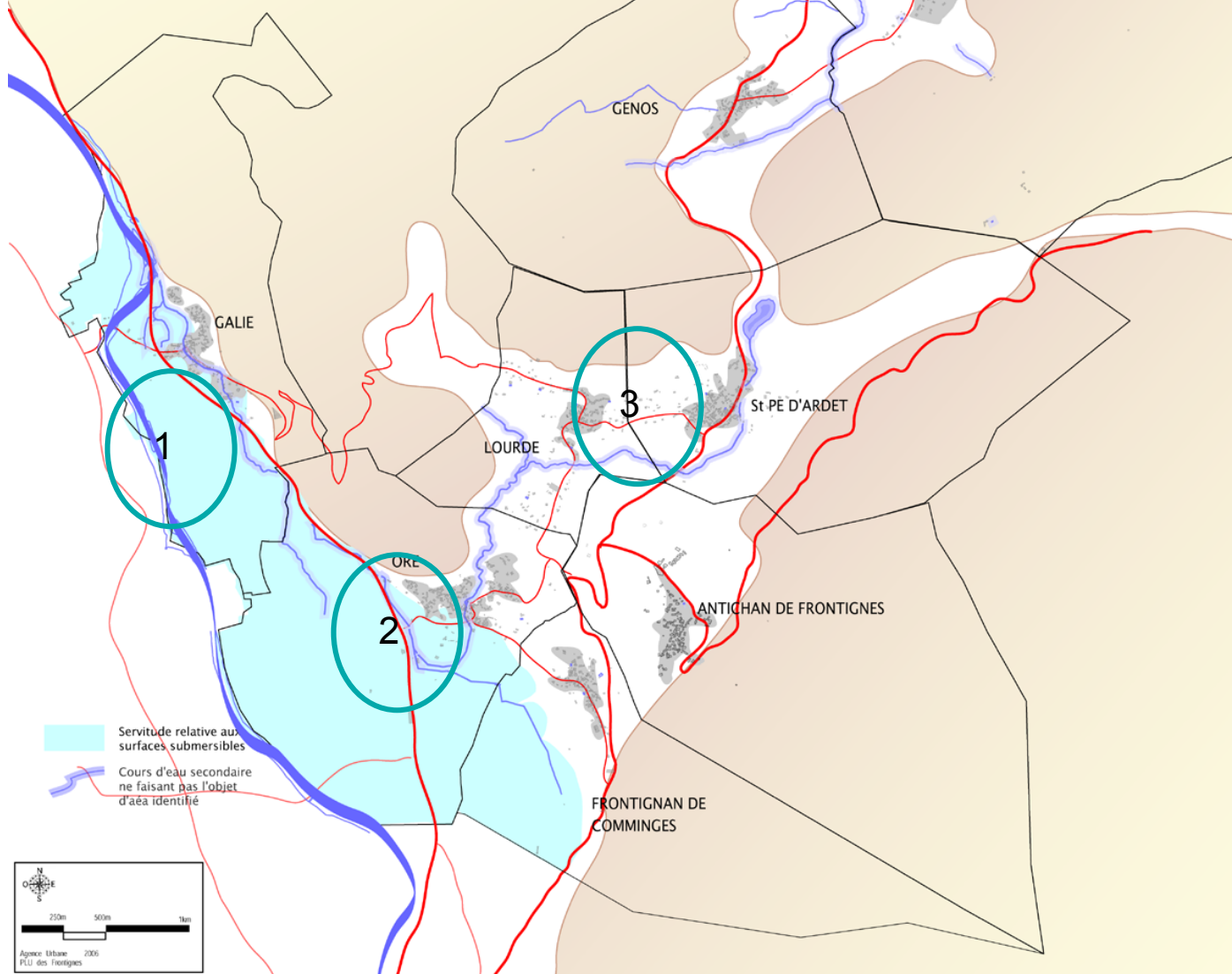
- 1 - Permettre le maintien de l'activité agricole
- 2 - **Préserver les espaces naturels et les boisements**
- 3 - Se prémunir des risques naturels : inondation et chute de blocs
- 4 - Prendre en compte les risques et nuisances liées aux voies
- 5 - Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec le développement du territoire



Des valeurs lisibles et/ou reconnues, des espaces qui seront préservés de l'urbanisation, pour des raisons environnementales, paysagères, sylvicoles ou agricoles.

## Les principes communs à l'échelle du grand territoire

- 1 - Permettre le maintien de l'activité agricole
- 2 - Préserver les espaces naturels et les boisements
- 3 - **Se prémunir des risques naturels : inondation et chute de blocs**
- 4 - Prendre en compte les risques et nuisances liées aux voies
- 5 - Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec le développement du territoire



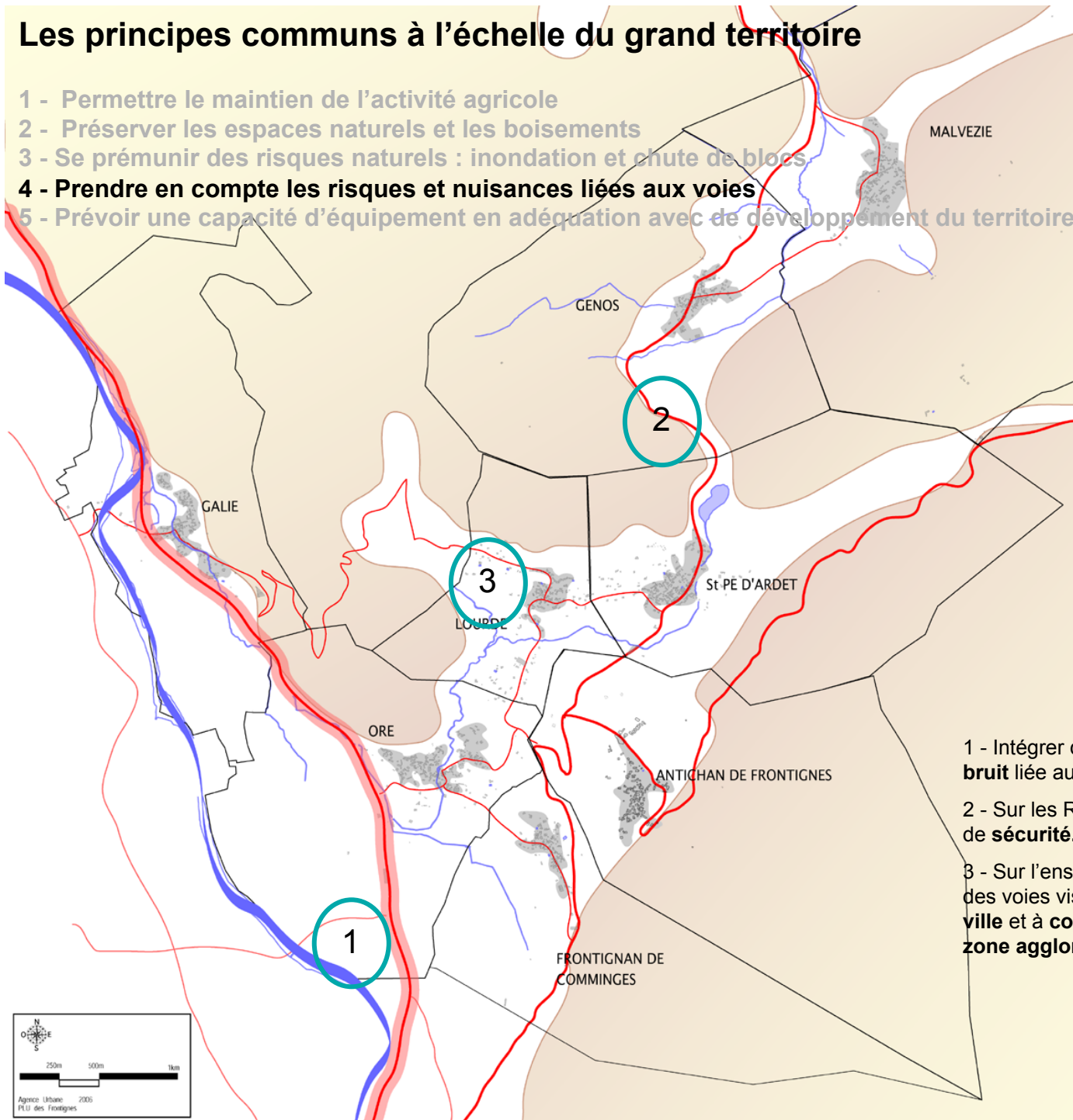
Zonage provisoire du PPR d'Ore

1 et 2 - une **urbanisation limitée ou interdite** dans les secteurs de risque inondation.

3 - Prendre en compte l'ensemble des cours d'eau du territoire pour déterminer un **recul de précaution** en raison du risque d'inondation.

## Les principes communs à l'échelle du grand territoire

- 1 - Permettre le maintien de l'activité agricole
- 2 - Préserver les espaces naturels et les boisements
- 3 - Se prémunir des risques naturels : inondation et chute de blocs
- 4 - Prendre en compte les risques et nuisances liées aux voies
- 5 - Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec le développement du territoire



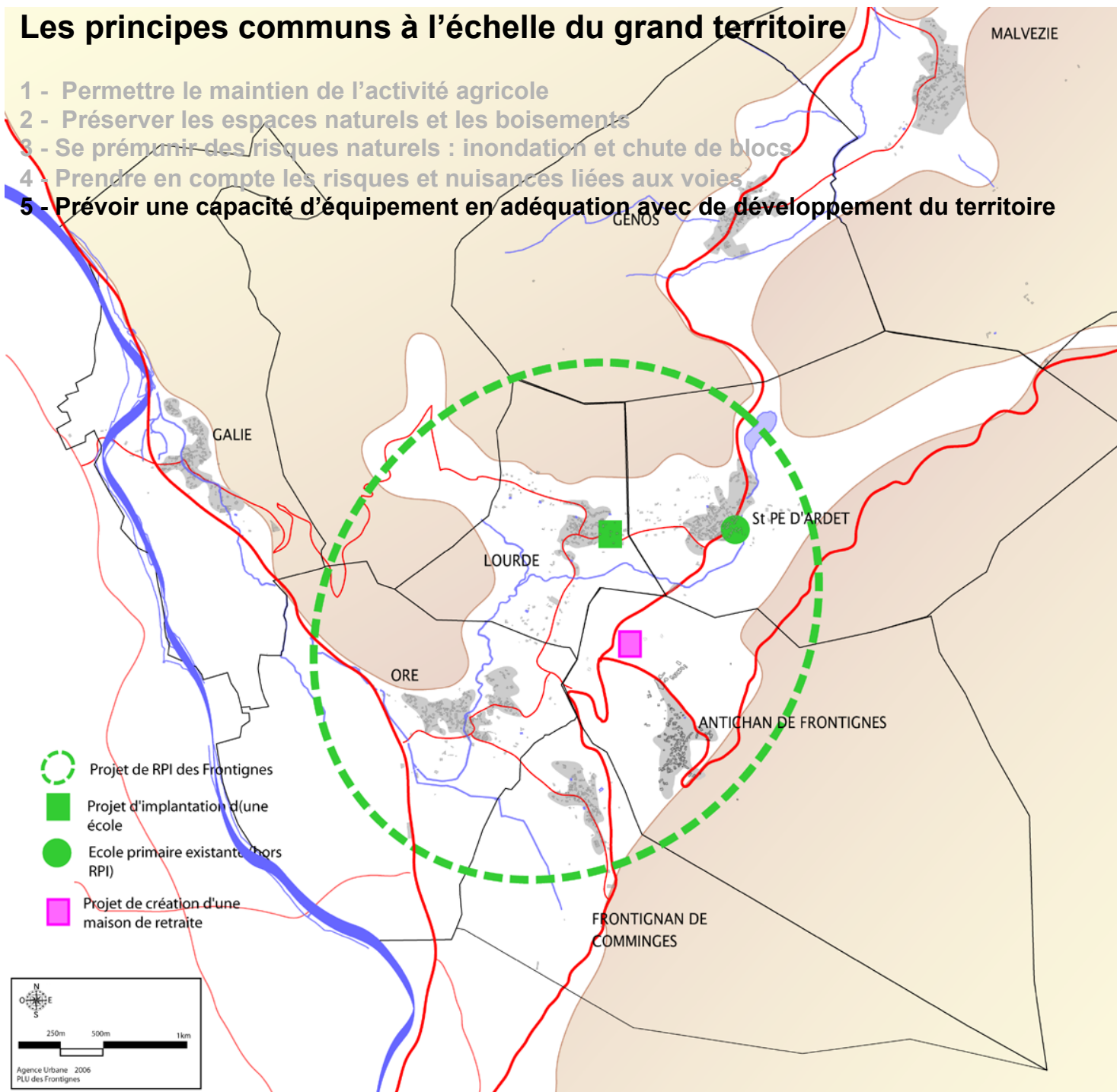
1 - Intégrer dans l'aménagement la question de la nuisance de **bruit** liée au trafic sur la RD 33.

2 - Sur les RD 618 et RD9 limiter l'urbanisation pour des questions de **sécurité**.

3 - Sur l'ensemble des axes, la limitation de l'urbanisation le long des voies vise également à **préserver la lisibilité des entrées de ville** et à **conserver le caractère naturel des espaces hors de la zone agglomérée**.

## Les principes communs à l'échelle du grand territoire

- 1 - Permettre le maintien de l'activité agricole
- 2 - Préserver les espaces naturels et les boisements
- 3 - Se prémunir des risques naturels : inondation et chute de blocs
- 4 - Prendre en compte les risques et nuisances liées aux voies
- 5 - Prévoir une capacité d'équipement en adéquation avec de développement du territoire



- 1 - Prendre en compte le projet de **renforcement de l'accueil scolaire** : mise en place du RPI et ouverture d'une classe de maternelle sur le territoire
- 2 - Envisager la possibilité de création d'une **maison de retraite** a vocation intercommunale

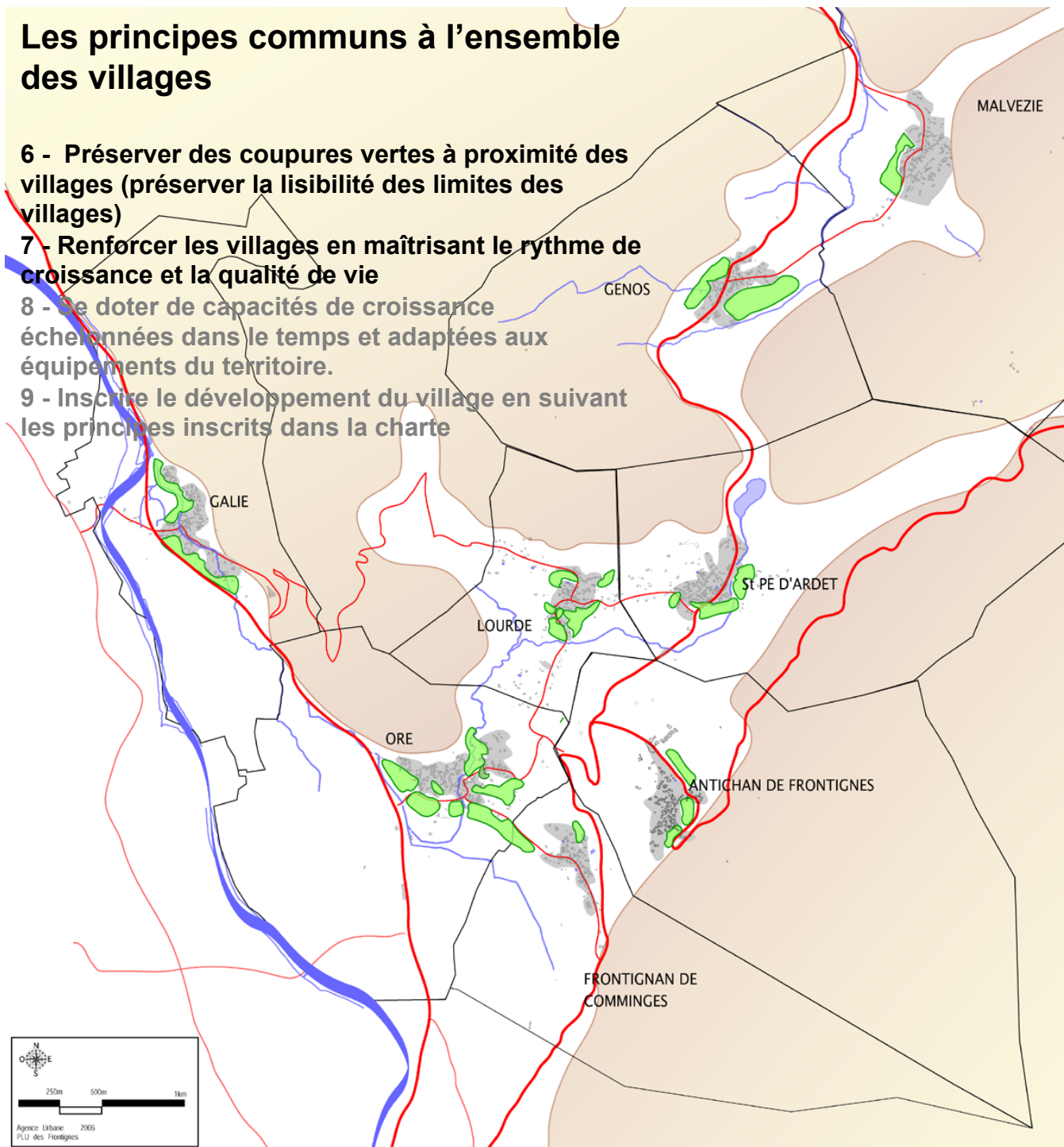
## Les principes communs à l'ensemble des villages

6 - Préserver des coupures vertes à proximité des villages (préserver la lisibilité des limites des villages)

7 - Renforcer les villages en maîtrisant le rythme de croissance et la qualité de vie

8 - Se doter de capacités de croissance échelonnées dans le temps et adaptées aux équipements du territoire.

9 - Inscrire le développement du village en suivant les principes inscrits dans la charte



**Conserver la lisibilité du paysage dans ce qui fait sa qualité :**

- perception de chaque unité villageoise, et donc du rythme d'implantation des villages
- préservation des espaces agricoles

**Gérer le sol de façon économe** en utilisant les possibilités de construction au sein des limites actuelles des villages « **habiter dans le village** »

**Compléter et prolonger les principes constitutifs de chaque village** « une nouvelle enveloppe »

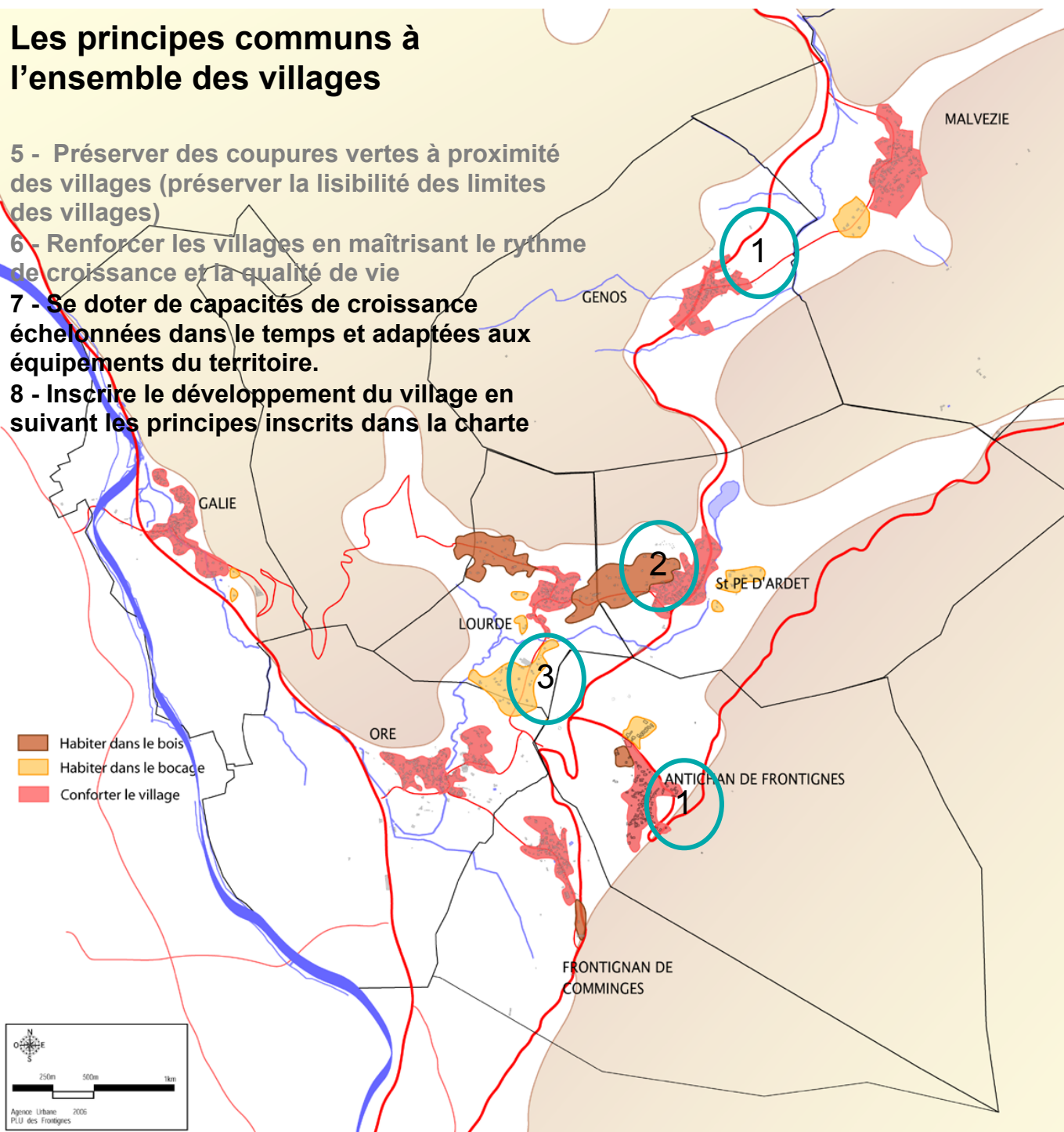
# Les principes communs à l'ensemble des villages

5 - Préserver des coupures vertes à proximité des villages (préserver la lisibilité des limites des villages)

6 - Renforcer les villages en maîtrisant le rythme de croissance et la qualité de vie

7 - Se doter de capacités de croissance échelonnées dans le temps et adaptées aux équipements du territoire.

8 - Inscrire le développement du village en suivant les principes inscrits dans la charte



Anticiper un développement à moyen terme et prendre en compte globalement la **question des équipements** (création de voies, prolongation de réseaux...), et la **question de la qualité**.

1 - La majeure partie des capacités de croissance des **villages** se trouve dans les **limites de l'existant**, ou en **étirant de manière modérée** les limites actuelles des zones construites.

2 - **habiter dans le bocage** pour les secteurs d'extension sur les replats de la vallée

3 - **habiter dans le bois** pour les secteurs pentus en limite des boisements.

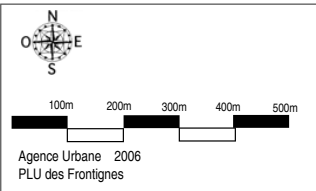
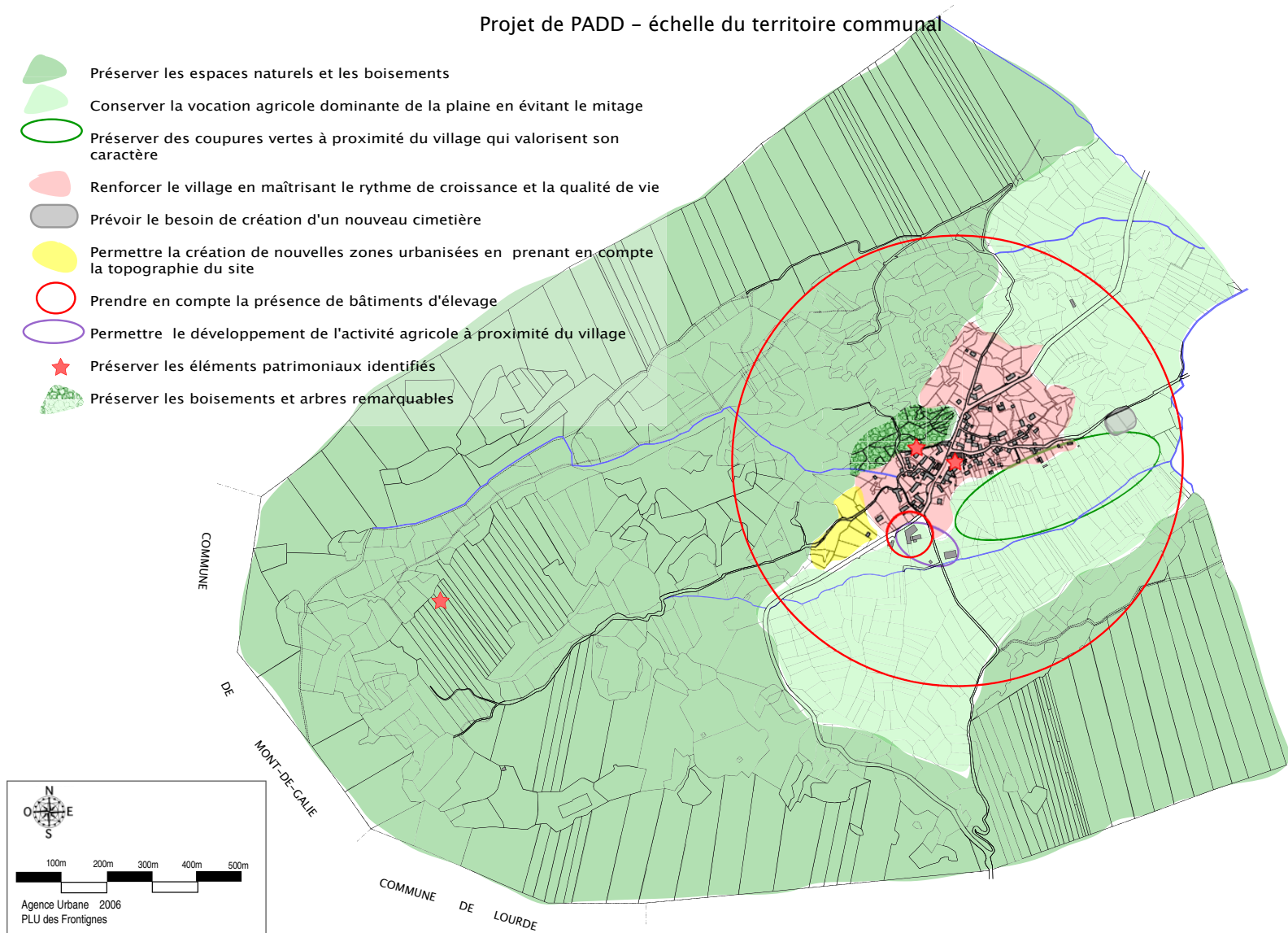
*Une estimation fait apparaître une capacité de croissance de près de 500 habitants sur l'ensemble du territoire pour près de 150 maisons.*

## 2 - Les propositions à l'échelle de la commune

# COMMUNE DE GENOS

## Projet de PADD – échelle du territoire communal

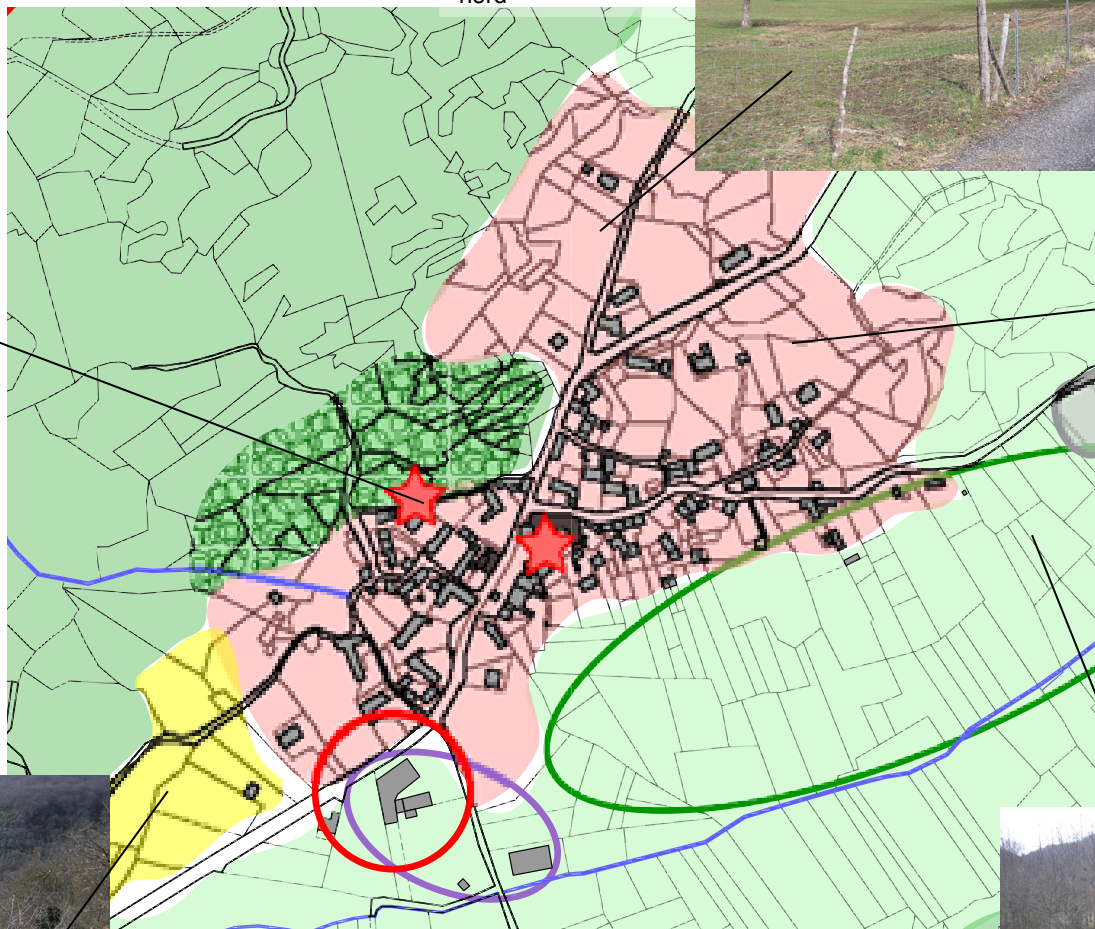
-  Préserver les espaces naturels et les boisements
-  Conserver la vocation agricole dominante de la plaine en évitant le mitage
-  Préserver des coupures vertes à proximité du village qui valorisent son caractère
-  Renforcer le village en maîtrisant le rythme de croissance et la qualité de vie
-  Prévoir le besoin de création d'un nouveau cimetière
-  Permettre la création de nouvelles zones urbanisées en prenant en compte la topographie du site
-  Prendre en compte la présence de bâtiments d'élevage
-  Permettre le développement de l'activité agricole à proximité du village
-  Préserver les éléments patrimoniaux identifiés
-  Préserver les boisements et arbres remarquables



Venir compléter la zone d'urbanisation nord



Permettre quelques implantations en fonction de la topographie et de l'existant dans l'îlot ouest et en entrée de village



Préserver le réseau de chemins aux abords du village



Envisager le développement à moyen terme d'une zone en entrée de village