

Département du Tarn-et-Garonne

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Génébrières

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Approbation du PLU	13 mars 2014
Approbation de la Modification 1	1 septembre 2016
Approbation de la Modification Simplifiée 2	14 avril 2021
Approbation de la Modification Simplifiée 3	4 avril 2024
Mise à jour des annexes 1 (PD)	30 décembre 2025

INTRODUCTION.....	2
RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL.....	3
1 CONFORTER LE NOYAU VILLAGEOIS COMME PRINCIPAL POLE DE DEVELOPPEMENT TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE.....	5
1.1 Maintenir la forme urbaine du noyau villageois	6
1.2 Agir sur l'existant pour favoriser la diversité des fonctions.....	6
1.3 Maintenir une multiplicité des fonctions au sein et aux abords du noyau villageois	6
2 FACILITER LES MOBILITES EN CŒUR DE VILLAGE.....	7
2.1 Sécuriser et étendre les modes de déplacement doux.....	8
2.2 Organiser et sécuriser l'accessibilité des secteurs les plus fréquentés	8
3 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET COHERENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	9
3.1 Veiller au maintien d'une forme urbaine cohérentes sur les pourtours du village	10
3.2 Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation	10
3.3 Maintenir dans leurs limites actuelles les espaces de moindre densité.....	11
3.4 Valoriser le bâti remarquable	11
4 ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS.....	12
4.1 Favoriser un développement démographique cohérent avec une mise à niveau des équipements de la commune....	13
4.2 Valoriser les équipements publics majeurs du village	14
4.3 Encourager le développement d'activités favorisant la cohésion sociale.....	14
5 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE.....	15
5.1 Préserver la variété et la qualité des espaces naturels	16
5.2 Tenir compte des contraintes naturelles	16
5.3 Marquer et gérer des limites nettes entre urbanisation et espaces agricoles.....	17
5.4 Gérer le bâti existant en zone agricole.....	17
5.5 Préserver les espaces agricoles présentant un fort potentiel agronomique.....	17

INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU.2000), Urbanisme et Habitat (UH.2003) et Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010).

Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, et la sauvegarde des ensembles urbains remarquable et du patrimoine bâti.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,

- faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,
- valoriser le patrimoine,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans les articles L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens.

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal se déclinent comme il suit :

- **CONFORTER LE NOYAU VILLAGEOIS COMME PRINCIPAL POLE DE DEVELOPPEMENT TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE**
- **FACILITER LES MOBILITES EN CŒUR DE VILLAGE**
- **ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET COHERENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**
- **ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS**
- **PRESERVER ET CONFORTER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE**

Les orientations sus-citées définies par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS TOUT EN CONSERVANT LA QUALITE DE VIE, CELLE DES PAYSAGES ET LES TRADITIONS RURALES

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Constat de localisation :

La commune de Génébrières se situe dans le département du Tarn-et-Garonne, à 12 km à l'Est de Montauban et à 10 km au Nord-Ouest de Montclar-de-Quercy ; Elle se développe sur une superficie de 1 845 ha avec une altitude oscillant entre 114 et 222 mètres. La commune est rattachée administrativement au canton de Monclar-de-Quercy. La proximité du pôle montalbanais a renforcé ces dernières années un processus de résidentialisation qu'il convient de maîtriser.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Génébrières semble attirer de plus en plus de personnes désirant résider loin des nuisances de la ville, de profiter du paysage de la campagne et surtout de la qualité de vie. Son développement est nécessaire à la vitalité communale mais ne doit pas être subi et contraint. Le PADD se doit donc de contenir la pression foncière en programmant sa gestion et sa programmation dans le temps et l'espace. Cela passe en priorité par une gestion équilibrée des potentialités de densification en veillant à établir des limites franches entre espaces agricoles, naturels et zones urbaines.

Constat sur l'urbanisation :

La masse bâtie la plus compacte et complexe correspond au village de Génébrières complété graduellement dans le temps par des extensions plus ou moins diffuses. Les formes d'urbanisation dans la continuité ou au sein même de l'existant (résorption des délaissés), économe en terme de réseaux, structurantes et polarisantes pour le centre doivent être encouragées. De même l'optique de développement récent qui a vu naître des lotissements privilégiant des surfaces réduites devra être poursuivie.

En dehors du bourg-centre, l'habitat sur la commune de Génébrières est des plus dispersé, ce qui signifie en parti un important mitage sur le territoire, avec en premier lieu une fragilisation des fenêtres paysagères. Pour des raisons sécuritaires et paysagères, les linéaires routiers départementaux ainsi que les secteurs établies en ligne de crête ou à hauteur de coteaux devront être limités de toute urbanisation.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation en continuité de l'existant. Cette dynamique ne sera rendue possible que sur les secteurs présentant un risque nul ou faible en matière d'aléas pour ce qui est des inondations mais également en terme de préservation des nombreuses fenêtres paysagères. L'urbanisation sera définie en continuité du village et des entités récemment organisées en privilégiant les extensions sur les secteurs bien desservis par les réseaux, en lien avec les possibilités d'assainissement et selon une forme urbaine intégrée au bâti existant. L'urbanisation devra être peu consommatrice d'espace, et ce, notamment parce que le modelé au niveau du territoire communal est relativement prononcé. Enfin les règles de constructions devront être adaptées aux unités architecturales existantes. L'offre en matière d'habitats sociaux pleinement intégrés au reste du village devra être confortée.

Constat sur l'activité et les paysages :

Les paysages communaux présentent un intérêt particulier. Avec la localisation géographique de la commune, ils sont un vecteur de l'attraction communale en faveur de jeunes couples en recherche d'accession à la propriété dans des communes aux caractéristiques plus rurales. Le PLU devra donc faire de la préservation de ces paysages un objectif prioritaire, au même titre que la pérennisation de l'activité agricole qui participe pleinement à l'identité communale par la mise en valeur des parcelles agricoles. Le panel de commerces et de services reste à développer, la commune étant dépendante des aires d'influences limitrophes.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

La commune dispose d'entités paysagères remarquables qu'il conviendra de conserver. Les choix d'urbanisme devront tenir compte des spécificités agricoles en évitant d'une part le mitage de l'espace agricole et en préservant également des espaces agricoles à protéger en raison de leur potentialité agronomique et économique.

La commune veillera également à étoffer son offre de services et d'équipements afin de répondre aux besoins de nouvelles populations.

Une urbanisation massive et non maîtrisée entraînerait de fait une dépréciation du cadre de vie et des paysages. Le PADD et ses traductions graphiques et réglementaires se doivent donc de contrôler l'expansion communale et ses modalités.

1 CONFORTER LE NOYAU VILLAGEOIS COMME PRINCIPAL POLE DE DEVELOPPEMENT TOUT EN CONSERVANT SON CARACTERE

Objectif : Le noyau villageois originel est constitué par un bâti traditionnel caractéristique d'une forme urbaine riche patrimoniale. Il convient de veiller à ce que la densification du noyau villageois s'effectue en harmonie avec l'urbanité existante. Dans un souci cohérent d'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et en cohérence avec les valeurs portées par la loi SRU, le développement urbain se poursuivra en priorité en continuité du noyau villageois. Ce développement permettra à la commune de réaliser des économies en termes de réseaux et de rapprocher les constructions à venir des équipements existants.

1.1 Maintenir la forme urbaine du noyau villageois

→ Tenir compte des limites naturelles représentées par différentes zones de dévers sur les cadrans Nord-Ouest et Sud-Ouest du village

→ Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux, sans être restrictif

1.2 Agir sur l'existant pour favoriser la diversité des fonctions

→ Accompagner les interventions sur le bâti ancien dans le noyau villageois pour qu'elles se poursuivent dans le respect de l'existant

→ Profiter de la requalification du bâti ancien – maison de caractère attenante à la salle des fêtes et à l'Ecole – pour conforter l'animation en cœur de village

1.3 Maintenir une multiplicité des fonctions au sein et aux abords du noyau villageois

→ Conforter les équipements existants en leur permettant de se développer au sein des zones urbanisées ou urbanisables



Requalification d'une bâtisse pour laquelle la commune s'est portée acquéreur

2 FACILITER LES MOBILITES EN CŒUR DE VILLAGE

Objectif : Il s'agit de rapprocher les différents pôles de vie en réduisant les coupures dans le tissu urbain qui nuisent aux échanges et relations. La commune veillera à faciliter l'accessibilité des habitants au noyau villageois, aux principaux pôles d'équipements et de services.

2.1 Sécuriser et étendre les modes de déplacement doux

→ Renforcer les liaisons entre les équipements (école, salle des fêtes, etc.) présents au sein du village et les autres pôles de vie existants (opération groupée Solbiel)

→ Promouvoir la mise en place de mobilité douce dans les futurs projets d'urbanisation

2.2 Organiser et sécuriser l'accessibilité des secteurs les plus fréquentés

→ Sécuriser la traversée du village aux abords de l'Eglise et de l'Ecole

→ Travailler l'accessibilité et le stationnement au niveau de l'Ecole



3 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET COHERENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Objectif : Il convient d'économiser et de valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain (réhabilitation, rénovation, etc.) et en préconisant une densification à proximité immédiate des réseaux. L'ouverture raisonnée de nouvelles zones urbanisables s'opèrera en continuité de l'existant afin de préserver le patrimoine rural et éviter une surconsommation de l'espace. L'aménagement des nouvelles zones d'habitat ainsi s'effectuera en cohérence avec le cadre bâti adjacent.

3.1 Veiller au maintien d'une forme urbaine cohérentes sur les pourtours du village

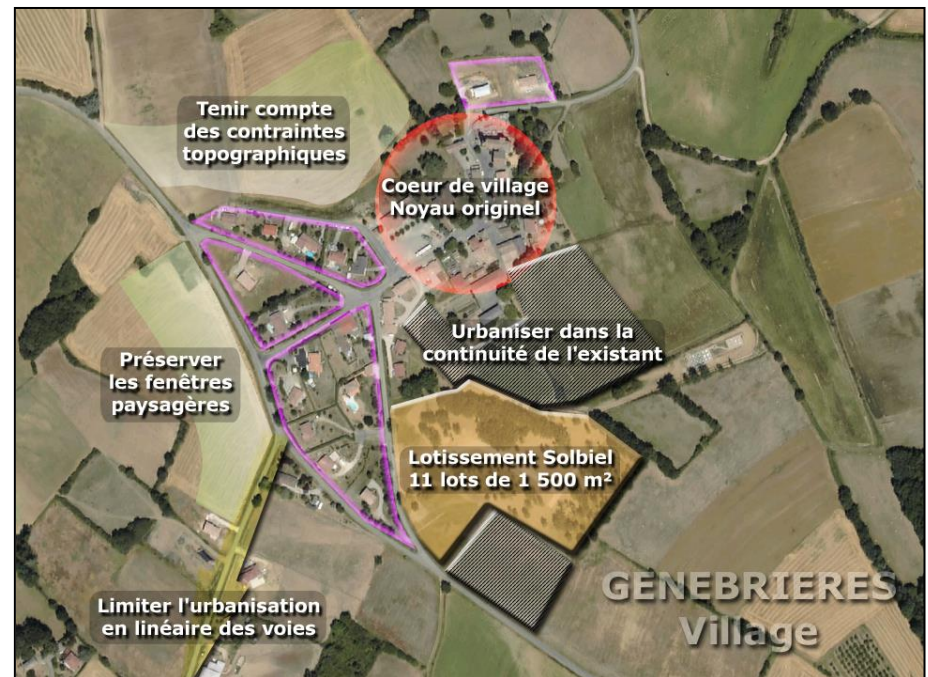
→ Inciter à la mise en place d'une meilleure qualité de la forme urbaine sur les contours et abords du noyau villageois en :

- préservant une densité moyenne permettant de diversifier l'offre de logements
- valorisant l'aspect extérieur des constructions à implanter
- favorisant l'implantation de formes urbaines propices à une gestion durable du sol (énergies renouvelables, gestion des eaux à la parcelle, orientations des façades...)

3.2 Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation

→ Définir de nouvelles limites à l'urbanisation ; appréhender le cadran oriental du village comme un espace propice à une urbanisation plus soutenue

→ Organiser le développement des secteurs à urbaniser de superficie importante, cela afin de maîtriser l'augmentation de la population par une densité moindre



→ Projeter une consommation foncière raisonnée de 9 constructions à l'hectare en moyenne au niveau du bourg. La consommation foncière sur le reste de la commune se fera dans les limites actuelles de l'urbanisation au niveau des dents creuses.

→ Gérer les problématiques liées à l'accessibilité de ces secteurs en veillant à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins et possibilités de chaque zone

→ Assurer l'alimentation en eau potable, électricité et la défense incendie sur les futures zones de développement

→ Urbaniser prioritairement les zones possédant une desserte numérique

3.3 Maintenir dans leurs limites actuelles les espaces de moindre densité

→ Garder des espaces avec une densité plus faible en les maintenant dans leurs limites actuelles

→ Rentabiliser les espaces non consommés des hameaux, en intégrant notamment les dents creuses

→ Promouvoir une meilleure intégration paysagère et environnementale des constructions permettant de conserver le caractère rural de ces espaces

3.4 Valoriser le bâti remarquable

→ Identifier et protéger le bâti ancien et pittoresque : bâti rural traditionnel, petit patrimoine, etc.



4 ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS

Objectif : La commune envisage de favoriser l'arrivée de populations extérieures ; la venue de cette nouvelle population doit permettre à la commune de répondre aux demandes mais également d'assurer la pérennité et le développement de ses équipements (écoles, etc.). L'ajustement de la capacité des équipements publics sera nécessaire afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

4.1 Favoriser un développement démographique cohérent avec une mise à niveau des équipements de la commune

→ Programmer une évolution de croissance respectueuse de l'offre en matière de services et d'équipements et respectueuse de l'identité rurale du village

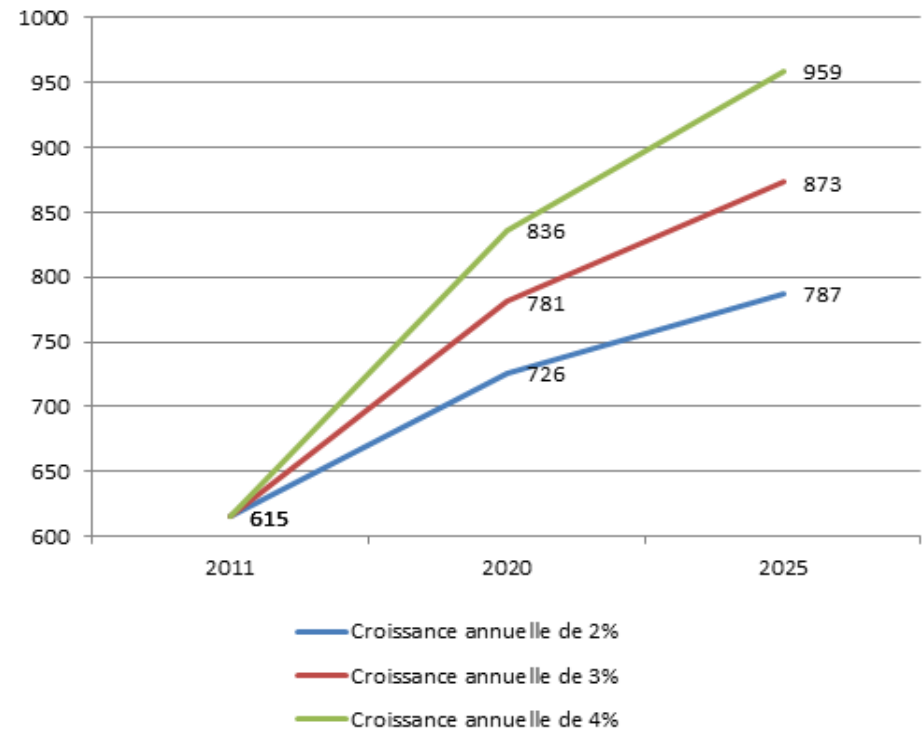
→ Adapter les capacités des réseaux AEP, électricité, assainissement, etc., en anticipant les besoins des populations à venir

→ Assurer le renouvellement nécessaire de la population sans provoquer de hausse brusque de la demande en matière d'équipements et services

→ Conforter la mixité sociale dans les projets d'habitat avec une part de logements sociaux

→ Permettre un développement équilibré de la commune favorisant la mixité des usages et fonctions en veillant au développement des services et des équipements

Simulations de croissance démographique



Le graphique ci-contre propose une simulation de croissance établie à partir des **différents rythmes évolutifs passés** de la commune ; la courbe verte illustre le rythme de croissance annuel lors de la période intercensitaire 1999-2006 avec une moyenne de +3,8 % par an. **Le rythme de croissance retenu** est représenté par la courbe rouge (3%) correspondant au rythme de croissance de la période 1999-2009, avec un seuil de population de plus de 850 habitants à l'horizon 2025.

4.2 Valoriser les équipements publics majeurs du village

→ Poursuivre le traitement des abords et de l'accessibilité de ces équipements pour en faire des lieux de vie dynamiques

→ Organiser la circulation et le stationnement, tout particulièrement aux abords de l'Ecole

4.3 Encourager le développement d'activités favorisant la cohésion sociale

→ Développer une réflexion spécifique sur les services et les équipements à mettre en place sur la commune : aire de loisirs, etc.

→ Soutenir et favoriser le développement du secteur associatif qui contribue à tisser du lien social



5 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE

Objectif : Nature et agriculture sont deux éléments constitutifs du caractère de Génébrières, et participent à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant à la commune de se développer. Le PADD intègre pleinement la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse des équilibres et ressources naturelles présents sur le territoire communal et les zones agricoles qui façonnent et entretiennent les paysages.

5.1 Préserver la variété et la qualité des espaces naturels

- Accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité en prenant en compte la qualité de vie dans l'émergence de nouveaux projets
- Encourager le développement des énergies renouvelables en favorisant l'implantation de formes urbaines propices à une gestion durable du sol (énergies renouvelables, gestion des eaux à la parcelle, orientations bioclimatiques des façades...).
- Protéger les masses boisées et les ripisylves longeant les cours d'eaux communaux qui structurent le paysage
- Préserver les espaces naturels sensibles en fixant des règles d'implantation du bâti restrictives sur les secteurs à forte sensibilité paysagère
- Identifier et préserver les points de vue paysager

5.2 Tenir compte des contraintes naturelles

- Proscrire l'urbanisation sur les secteurs soumis à des risques d'inondation



- Prendre en considération les risques de mouvements de terrain dans les projets d'urbanisation
- Tenir compte des périmètres de protection liés au captage d'eaux potable à destination humaine

→ Favoriser le développement des communications numériques propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : réduction des gaz à effet de serre (GES) et développement soucieux de la préservation des qualités environnementales.

5.3 Marquer et gérer des limites nettes entre urbanisation et espaces agricoles

→ Reconnaître l'espace agricole et le protéger en tant que tel, lui garantir une pérennité en limitant l'entame des îlots agricoles

→ Définir des limites nettes entre zones d'habitat et zones agricoles et accompagner les espaces de transition

→ Permettre à l'agriculture de se maintenir et de se développer sur le territoire communal, cela en évitant toute promiscuité entre urbanisation et exploitation

5.4 Gérer le bâti existant en zone agricole

→ Permettre la diversification des activités agricoles

→ Examiner l'évolution du bâti diffus de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture

→ Permettre et conditionner le changement de destination de certains bâtiments à usage agricole

5.5 Préserver les espaces agricoles présentant un fort potentiel agronomique

→ Préserver les terres dont la qualité des sols présente un attrait important pour l'agriculture



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GÉNÉBRIÈRES

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : AFFIRMER LE NOYAU VILLAGEOIS ET CONSERVER SON CARACTÈRE

-  Maintenir la forme urbaine et la qualité patrimoniale du centre ancien
-  Gérer l'évolution du bâti ancien / Agir sur l'existant (Réhabilitation/R.U.)
-  Conserver et favoriser la mixité des usages

AXE 2 : FACILITER LES MOBILITÉS

-  Conforter les liaisons douces
-  Sécuriser l'accessibilité des secteurs les plus fréquentés

AXE 3 : MAÎTRISER L'URBANISATION

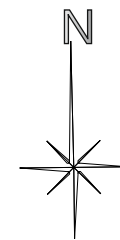
-  Garder une forme compacte sur le noyau villageois
Inciter à la mise en place d'une meilleure qualité de la forme urbaine sur les contours et les abords du noyau villageois
-  Anticiper le devenir des zones à ouvrir à l'urbanisation sur le pourtour du village
-  Promouvoir une extension limitée du hameau de Tourons Hauts
-  Maintenir dans leurs limites actuelles les espaces de densités plus faibles
-  Valoriser le bâti remarquable

AXE 4 : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

-  Valoriser les équipements publics

AXE 5 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE

-  Préserver les activités agricoles :
 - Encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture
-  Protéger les espaces boisés de la commune
 - Conserver et entretenir les bois
-  Préserver les ressources en eau de la commune
-  Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de qualité (lac de Tordre)
-  Maintenir les points de vue existants



500m