



# Dossier d'approbation



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

**Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 24/03/2010**

**Projet arrêté par le Conseil Municipal : 13/11/2014**

**Projet approuvé par le Conseil Municipal : 22/03/2018**





## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1. LE CONTEXTE</b>	<b>5</b>
I. Cadre législatif.....	7
I.1. Inscrire les ambitions du PADD dans le cadre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains.....	7
I.2. Inscrire les ambitions du PADD dans le cadre de la Loi Grenelle 2.....	7
II. Compatibilité avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) Nord-Toulousain .....	9
III. Le scénario de croissance démographique retenu pour Verfeil à l'horizon 2030 .....	11
 <b>CHAPITRE 2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE VERFEIL</b>	 <b>13</b>
I. Organiser le développement urbain de Verfeil en lien avec les différentes polarités et avec le désir de nature.....	15
II. Créer les conditions favorables au développement économique et organiser l'économie résidentielle.....	17
III. Optimiser et structurer le développement urbain de Verfeil par une amélioration des déplacements .....	19
IV. S'engager vers un nouveau mode de valorisation de l'espace, en préservant les équilibres d'une campagne, d'une nature et d'un patrimoine accessibles.....	21
 <b>ANNEXES : IMPACTS DES SCENARII DE CROISSANCE SUR LES EQUIPEMENTS</b>	 <b>23</b>





## DEFINITIONS

### Aménité (paysagère) .....

La notion d'aménité évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social, qui ne sont ni « appropriables », ni quantifiables en termes de valeur monétaire. Le paysage, par son identité ou sa beauté subjective et le plaisir qu'il procure au point de s'imaginer y vivre, compte parmi les aménités les plus anciennement citées.

### Couture urbaine (greffe urbaine) .....

Cette notion exprime le fait de prolonger l'histoire urbaine grâce à des opérations d'aménagement cohérentes qui reprennent les principales caractéristiques du bâti existant et de la manière dont il s'est implanté. Une couture fait donc la charnière entre les différents mouvements d'urbanisation.

### Doux (« mode doux », « circulation douce »).....

Les modes doux renvoient aux modes de déplacement « actifs » dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers... Principalement utilisés sur des courtes distances, ils doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs (bus, tramway, train, métro), le covoiturage, etc. pour une politique efficace d'éco-mobilité (mobilité écologique et économique). La promotion des modes doux est encouragée par la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons, et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.

### Hameau .....

Regroupement de constructions dans un espace artificialisé de taille modeste. (Note : aucune définition n'est donnée dans le Code de l'Urbanisme).

### Logement individuel.....

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison) ; un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

### Logements individuels groupés.....

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

### Logement collectif.....

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

### Logements en résidence .....

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.

### Ripisylve.....

La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve (*étymologiquement du latin ripa, « rive » et sylva, « forêt »*) est une formation végétale, souvent boisée, qui affleure les cours d'eau ou rivières. Le rôle de la ripisylve est de maintenir l'intégrité des berges qui, sans la présence de nombreuses racines, s'éroderait. Elle assure aussi la dépollution de certains polluants tels les phosphates ou nitrates. La ripisylve peut par ailleurs servir d'ombrage et revêtir un intérêt paysager particulier.

### Tampon (zone, espace).....

Espace aménagé ou libre permettant d'isoler des occupations des sols peu compatibles entre elles : bandes boisées pour isoler les habitations des cultures agricoles intensives utilisant des pesticides, bandes enherbées pour protéger des cours d'eau vulnérables, aménagement paysager pour isoler un quartier résidentiel des nuisances sonores et visuelles d'une zone d'activités ou d'une grande infrastructure, ...

### Trame verte / Trame bleue .....

Il est créé au livre III du code de l'environnement, un titre VII, intitulé : « Trame verte et trame bleue », ainsi rédigé à l'art. L.371-1. du code précité :

« I. - La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;
- 2° Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces migratrices ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- 7° Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique. »

« II. - La trame verte comprend :

- 1° Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du présent code ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- 3° Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14. »

« III. - La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application des dispositions de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés au 1° ou au 2° ci-dessus.

« IV. - Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement au 1° et au 2° du II et au 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3. ».

### Viaire (trame).....

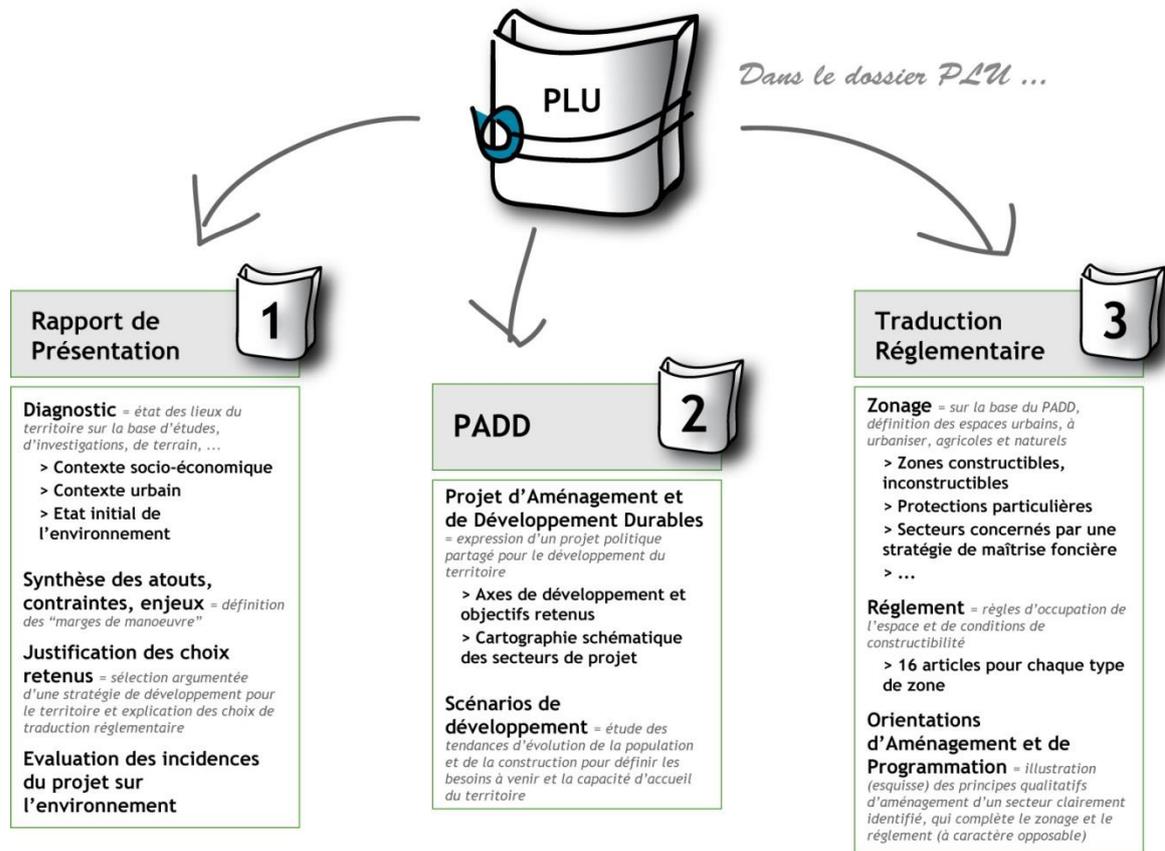
La trame viaire désigne le réseau de voiries.





# CHAPITRE 1.

# LE CONTEXTE







## I. CADRE LEGISLATIF

### I.1. INSCRIRE LES AMBITIONS DU PADD DANS LE CADRE DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS

#### I.1.a UN DOCUMENT INDIRECTEMENT OPPOSABLE MAIS CLARIFIANT LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être **cohérents** avec lui.

Par ailleurs, le **PADD permet** à la fois **un débat clair** au sein du Conseil Municipal ou Communautaire compétent (qui doit avoir lieu au minimum 2 mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme) et un contrôle par la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

#### I.1.b UNE DEMARCHE DE PROJET AFFIRMANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le **PADD** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une **démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial**. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux anciens articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme (L.101-2 dans la nouvelle version du Code de l'Urbanisme au 01/01/2016).

Il définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de Verfeil affirme les principes majeurs du code de l'urbanisme définis par la loi SRU et précisés par la loi Grenelle 2 (Cf. ci-après).

### I.2. INSCRIRE LES AMBITIONS DU PADD DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.



### **I.2.a UNE DEFINITION APPROFONDIE DES PRINCIPES D'EQUILIBRES A RESPECTER DANS LE PROJET DE PLU**

#### **Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

### **I.2.b UNE LOI QUI RENFORCE LA PLUS-VALUE ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME**

Le PLU se voit ainsi doté de compléments d'études et d'argumentaires portant notamment sur :

---

Le renforcement des objectifs fixés en matière de développement durable dans les documents d'urbanisme.

---

Le renforcement du principe de gestion économe de l'espace, avec la mise en œuvre d'une politique active à travers les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des dynamiques économiques et démographiques.

---

La constitution de la trame verte et de la trame bleue, en participant à la conservation des milieux naturels, des connexions pouvant s'établir entre eux tout en prenant en considération les activités humaines et notamment agricoles.

---

L'évaluation des incidences Natura 2000.

---

L'inopposabilité des règles d'urbanisme relatives à l'espace extérieur des bâtiments pour l'installation des systèmes de production d'énergies renouvelables.

---

Le dépassement des règles de densité de constructions pour les bâtiments très performants en matière énergétique.

---

La faculté pour les communes de créer une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur un ou des sites d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

---

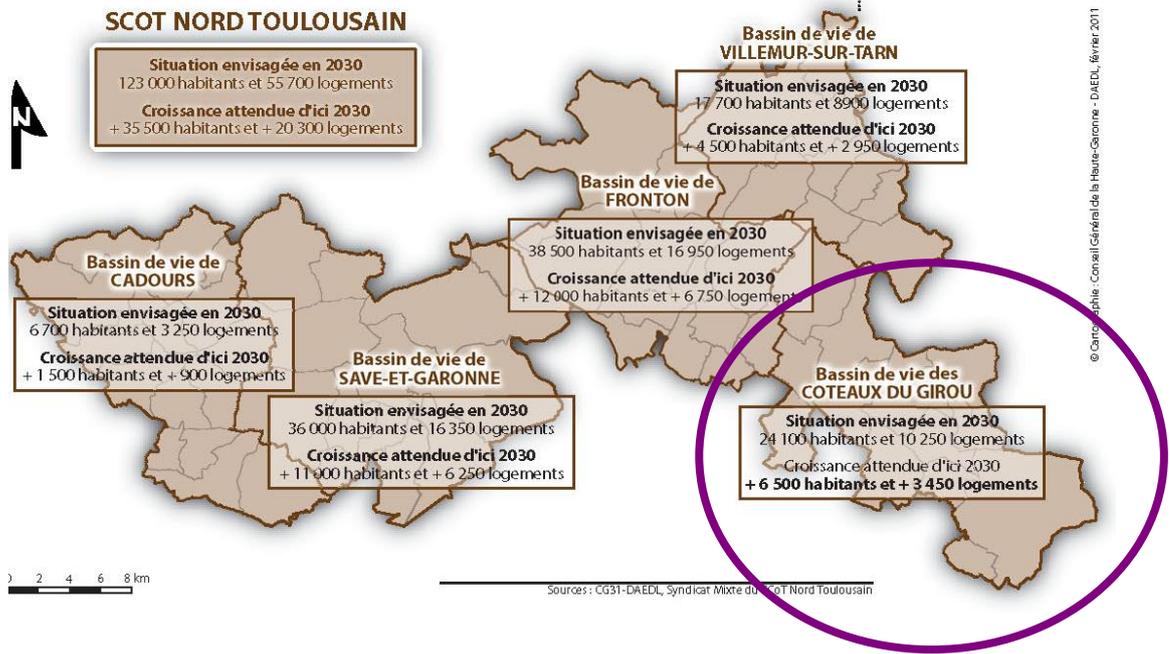
L'autorisation du maire à intervenir, avec l'accord du juge, pour mettre fin aux constructions irrégulièrement édifiées et à toutes les constructions et installations irrégulières

---



## II. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) NORD-TOULOUSAIN

### LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À 2030 PAR BASSIN DE VIE (CHIFFRES INDICATIFS)



11  
NORDTOULOUSAIN | SCOT PADD  
JUILLET 2012



Document graphique opposable extrait du DOO du SCOT Nord Toulousain le 4 juillet 2012

# Comment comprendre et mettre en œuvre le DOO ?

Le présent Document d'Orientation et d'Objectifs comporte deux grands types d'orientations :

**P1 PRESCRIPTIONS** : Il s'agit des mesures qui précisent la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposables aux documents de rang inférieur : qu'il s'agisse des documents d'urbanisme (cartes communales, POS-PLU) ou de plans et programmes thématiques (PLH, PDU...). L'opposabilité de ces prescriptions s'appréciera de 2 manières suivant le degré de précision des orientations :

1. Le plus souvent en termes de compatibilité, ce qui signifie le respect des orientations du SCoT en re-
- nant et adaptant « l'esprit » de ces orientations dans les documents de rang inférieur,
2. Très exceptionnellement en termes de conformité, ce qui sous-entend un respect strict et à « la lettre » d'orientations du SCoT qui auront été définies avec précisions. Le cas précis d'une application des orientations du SCoT en termes de conformité est mentionné explicitement dans le présent document, et s'applique uniquement pour les zonages du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

**R1 RECOMMANDATIONS** : Il s'agit de mesures incitatives qui faciliteront la mise en application des objectifs du PADD mais qui n'ont pas de caractère opposable. Il s'agit :

1. soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité d'un SCoT,
2. soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature optionnelle.

**Éléments de repère spatial**

- Bassin de vie
- Zones urbanisées à fin 2010
- Hydrographie
- Voie ferrée
- Autoroute
- Autoroute en projet
- Nationale
- RD structurante
- RD en projet
- Projet LGV
- Liaison transversale

**Organiser et préserver une trame verte et bleue**

**Protéger des espaces naturels**

- Espaces naturels remarquables
- Espaces naturels de qualité notable
- Natura 2000

**Préserver des continuités écologiques**

- Continuités écologiques bleues
- Continuités écologiques vertes
- Portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation)

**Mieux distinguer et qualifier les espaces urbains et ruraux**

**Repérer les limites urbain/rural**

- Couronne verte autour de l'agglomération toulousaine
- Principales coupures d'urbanisation

**Préserver ou améliorer les qualités paysagères**

- Paysages ruraux de qualité
- Principales entrées de ville

**Organiser et encadrer les extensions urbaines sur le territoire**

**Privilégier les extensions urbaines à partir des villes, villages ou des principaux quartiers (en nombre d'hectares)**

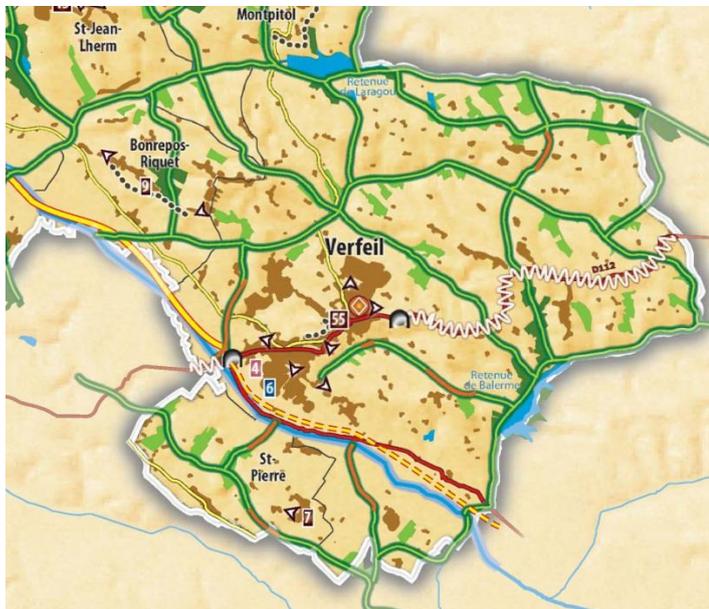
- NB** Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations)
- Sens privilégié d'extension urbaine mixte

**Préciser les extensions urbaines complémentaires pour des destinations spécifiques (en nombre d'hectares)**

- NB** Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques
- NB** Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales

*Les extensions spécifiques des activités commerciales (notamment en vue de l'accueil de grandes surfaces) sont quantifiées ici schématiquement et doivent nécessairement se référer aux délimitations plus précises mentionnées au recueil cartographique du DAC inséré au DOO*

- Les équipements majeurs actuels et programmés à très court terme





### III. LE SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RETENU POUR VERFEIL A L'HORIZON 2030

Le scénario de développement envisagé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et notamment dans les objectifs du PADD sera de créer les conditions pour :

- ▶ **accueillir environ 1300 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030,**
- ▶ **produire notamment environ 450 à 500 nouveaux logements entre 2015 et 2030, avec une croissance moyenne de la construction de l'ordre de 26 à 30 logements par an.**

Le choix de ce scénario prospectif est compatible avec les orientations du SCoT Nord Toulousain d'une part et d'autre part :

- prend en compte l'évolution de la composition des ménages et de leur taille,
- tient compte de l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages avec enfants et de la progression des effectifs scolaires à venir,
- considère l'optimisation des investissements programmés dès 2015 par la collectivité pour améliorer l'offre en équipements de la commune (assainissement collectif, équipements scolaires, équipements sportifs, ...).

Les objectifs de consommation d'espace liés à cette production de logements, les objectifs de diversité et de mixité, ainsi que les orientations en matière de formes urbaines et programmation d'équipements sont précisées par la suite par les axes stratégiques du PADD.





## CHAPITRE 2.

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE VERFEIL

**Un projet de développement durable et solidaire du territoire de Verfeil pour 2013-2025.**

**I.**

**AXE**

► **Objectif**

○ Actions particulières

*Pistes de traduction réglementaire*



**I.****ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE VERFEIL EN LIEN AVEC LES DIFFERENTES POLARITES ET AVEC LE DESIR DE NATURE****► Poursuivre l'accueil de nouveaux ménages :**

- Créer les conditions pour accueillir 4200 habitants à l'horizon 2025 en produisant en moyenne 26 logements/an.
- Programmer le développement ou l'adaptation des équipements nécessaires à l'accueil de ces habitants supplémentaires en particulier en matière d'équipements scolaires et de petite enfance. (voir détail en annexe du PADD).
- Poursuivre les efforts de diversité de mixité sociale en matière de logements :
  - améliorer l'offre en logements locatifs
  - produire de nouveaux logements sociaux (locatifs et en accession)
  - diversifier la taille de logements et augmenter la part des logements de petite taille.

**► Structurer le développement urbain :**

- Structurer le développement urbain sur le centre bourg, le pôle scolaire, le pôle sportif et le pôle économique
- Permettre et organiser l'éventuelle extension urbaine du hameau du Ramel si des solutions permettent de résoudre les contraintes d'assainissement et de sécurité routière
- Permettre le comblement des dents creuses des hameaux

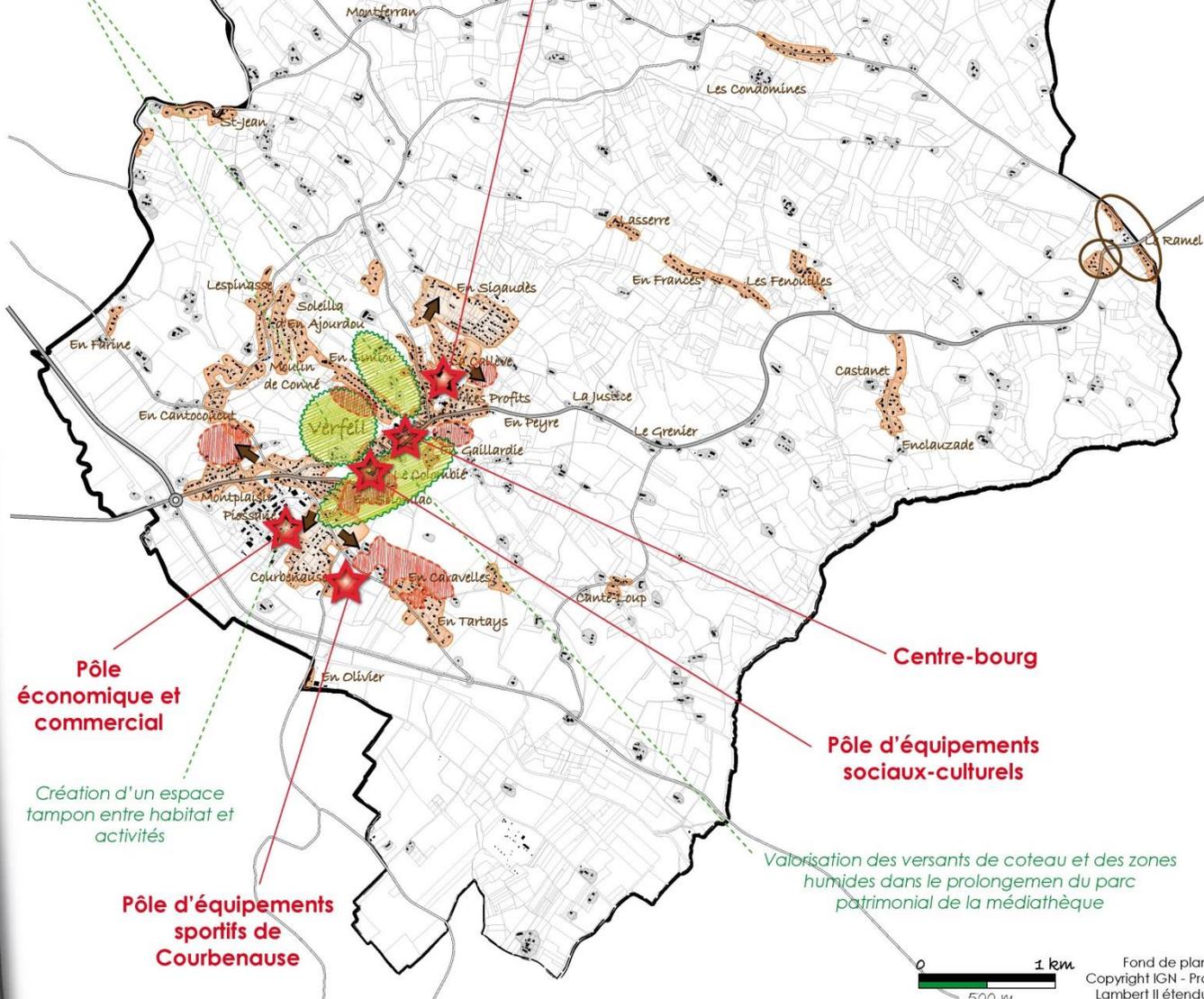
**► Aménager des espaces naturels de proximité et au cœur des espaces urbanisés (désir de nature)**

- Préserver et valoriser les combes et espaces libres aux abords du village, mettant en perspective la citadelle (voir cartographie)
- Ménager des liaisons et des fenêtres visuelles vers la campagne pour tout secteur d'extension urbaine
- Ménager des espaces tampons végétalisés entre les zones d'activités et les espaces résidentiels



Valorisation des combes paysagères et mise en scène des vues sur la campagne et sur la citadelle

Pôle scolaire et éducatif



Pôle économique et commercial

Centre-bourg

Pôle d'équipements sociaux-culturels

Création d'un espace tampon entre habitat et activités

Pôle d'équipements sportifs de Courbenausse

Valorisation des versants de coteau et des zones humides dans le prolongement du parc patrimonial de la médiathèque

Organiser le développement urbain de Verfeil en lien avec les différentes polarités et avec le désir de nature

Prévoir un développement urbain et démographique cohérents avec le SCoT

- ▶ 55 ha, 600 logements à l'horizon 2030
- ▶ 15 à 25 logements /ha
- ▶ 1500 à 2200 m2 SHON/ha



Structurer l'urbanisation sur le centre bourg, le pôle scolaire, le pôle sportif, et le pôle économique

Permettre et organiser les extensions urbaines :



- du village



- du hameau de Ramel



Accompagner l'urbanisation des zones de projet avec des schémas d'aménagement



Gérer l'habitat diffus existant

Poursuivre les efforts de mixité sociale :



- dans le tissu urbain existant



- dans les zones de projet



Aménager des espaces naturels de proximité et au cœur des espaces urbanisés



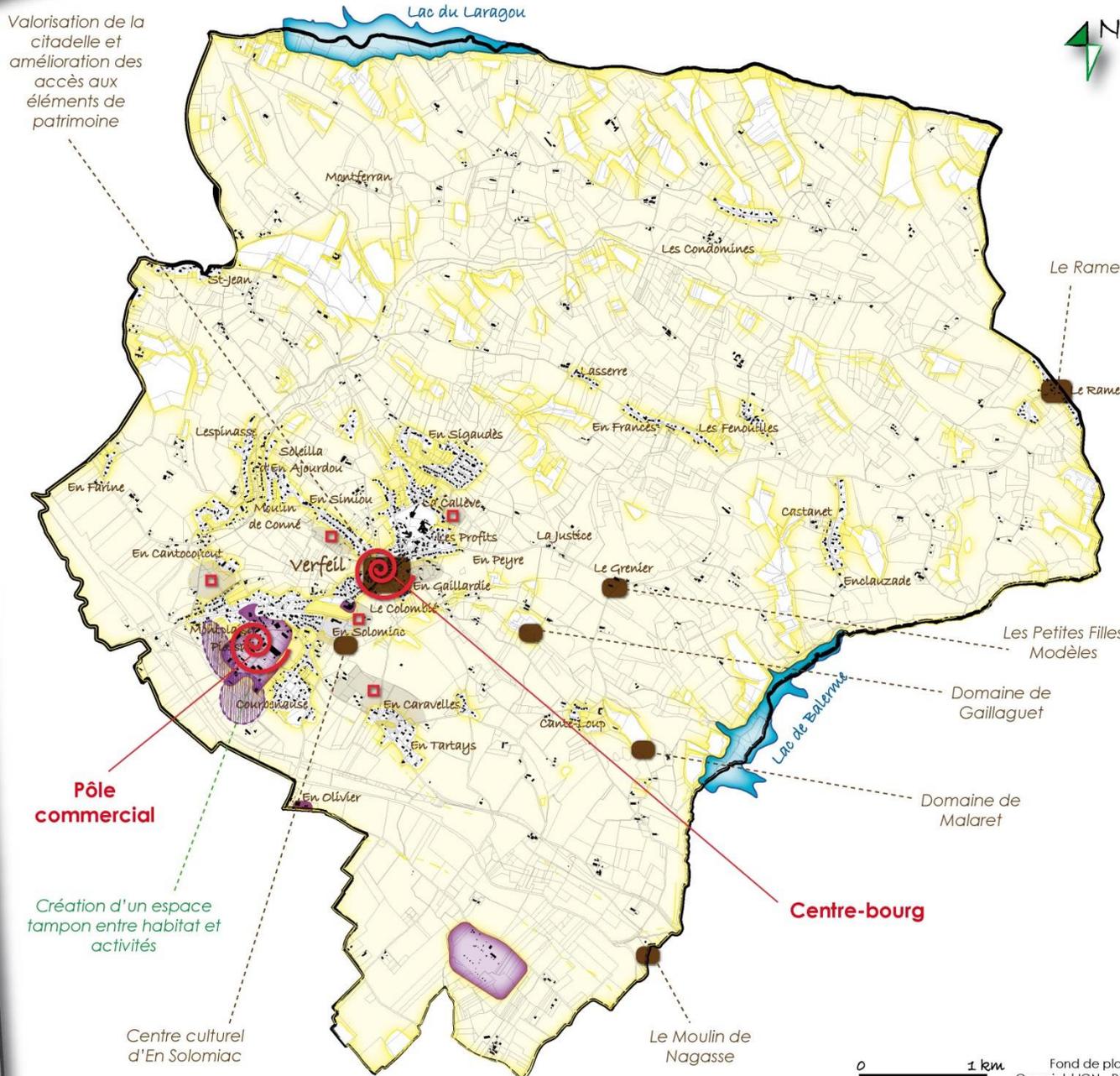
Fond de plan : Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF



## II. CREER LES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ORGANISER L'ECONOMIE RESIDENTIELLE

- ▶ **Prévoir des capacités foncières de qualité dédiées au développement économique**
  - 9 ha à vocation économique en cohérence avec les objectifs du SCoT à l'horizon 2030
  - Permettre l'accueil d'activités industrielles dans des espaces dédiés en gérant les éventuelles nuisances
  - Imposer un aménagement qualitatif (paysage, environnement, énergies ...)
- ▶ **Favoriser l'artisanat**
  - Dans des zones dédiées
  - Dans des zones mixtes, en cœur du village, pour les activités artisanales ne générant pas de nuisances ou pour l'artisanat d'art
- ▶ **Accompagner le développement d'une économie présentielle<sup>(\*)</sup>: commerces, services, artisans ...**
  - Préserver les commerces du centre bourg et limiter le changement de destination des locaux commerciaux,
  - Permettre des rez-de-chaussée commerciaux, des activités de bureau ou de service dans les opérations d'aménagement en lien avec le centre bourg, les équipements scolaires ...
  - Développer la part du tourisme :
    - Mettre en valeur les éléments du patrimoine et du paysage qui « se donnent à voir et à visiter »
    - Prévoir des espaces adaptés aux loisirs de plein air, aux abords des Lacs (aménagement simples compatibles avec la vocation principale des lacs, à savoir l'irrigation et le soutien d'étiage)
- ▶ **Pérenniser l'activité agricole :**
  - Protéger les espaces agricoles
  - Permettre le changement de destination de certains bâtiments

<sup>(\*)</sup>La définition de l'économie présentielle, qui présente les mêmes mécanismes économiques que l'économie résidentielle (services, commerces, artisans ...) est légèrement différente de celle-ci puisque son moteur n'est pas la consommation des seuls résidents d'un territoire, mais également celle des personnes présentes provisoirement sur ce territoire. A la différence de l'économie résidentielle, elle intègre donc notamment la présence touristique. L'économie présentielle représente ainsi les flux monétaires générés par la consommation des populations présentes (résidentes ou de passage), résidents ou « séjournant ».



Créer les conditions favorables au développement économique et organiser l'économie résidentielle

Prévoir un développement économique cohérents avec le SCoT

► 9 ha à l'horizon 2030

Permettre l'accueil d'activités industrielles et artisanales dans des espaces dédiés :



- dans les ZAE existantes



- dans les ZAE en projet

Accompagner le développement résidentiel d'une économie complémentaire : services, commerces, artisanat



- dans les polarités existantes



- dans les zones à urbaniser



Pérenniser l'activité agricole

Développer les activités touristiques en lien avec la richesse du patrimoine de la commune :



- notamment de la Citadelle



- notamment des lacs



## III.

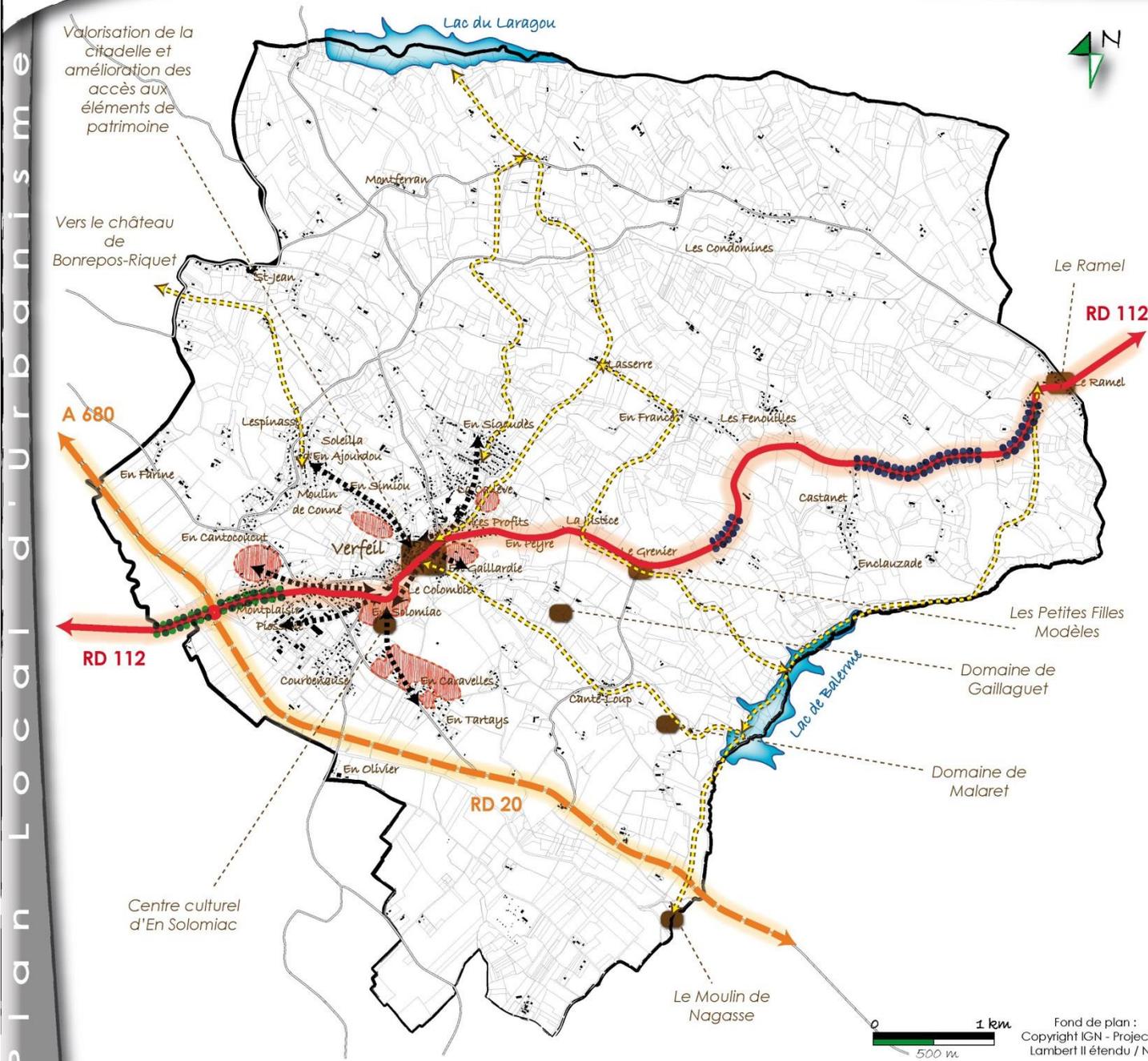
**OPTIMISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE VERFEIL PAR UNE AMELIORATION DES DEPLACEMENTS**

- ▶ **Hiérarchiser les infrastructures de déplacements :**
  - Conférer à la liaison A680-RD20 (vallée du Girou) une vocation d'axe de transit
  - Conférer à l'ancienne RD20 (au Sud du village) une vocation de desserte secondaire
  - Prévoir des gabarits de voiries adaptés en fonction des types d'opération (voie de transit, de desserte principale, de desserte résidentielle, ...)
  - Prévoir des liaisons douces entre les quartiers de type cheminements piétons-cycles
- ▶ **Reconstituer des « bouclages » pour fluidifier les échanges**
  - Relier les différents pôles (centre bourg, équipements scolaires, équipements socio-culturels, équipements sportifs, commerces, activités ...) et améliorer leur accessibilité en modes doux
  - Préférer les continuités aux impasses (continuités *a minima* pour piétons-cycles)
- ▶ **Sécuriser et améliorer les déplacements pour tous les usagers**
  - Etre attentifs à la qualité des espaces publics
  - Améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (espaces publics, équipements, stationnement ...)
  - Organiser la multimodalité : prévoir des cheminements doux connectés aux sites de transports mutualisés (APPROBATIONS des transports collectifs, parkings-relais ou de covoiturage, ...)
- ▶ **Gérer, organiser le stationnement :**
  - Au niveau de la citadelle, notamment pour les résidents
  - Prévoir la création de parking-relais : aux portes de Verfeil, à Solomiac ... notamment en lien avec la desserte du réseau Arc en Ciel (Conseil Général de Haute Garonne)
  - Prévoir le stationnement pour les 2 roues en particulier à proximité des équipements, parking relais ...
- ▶ **Valoriser les espaces vitrines aux abords de la RD112 : rendre ces espaces qualitatifs, attractifs et fonctionnels**
  - Valoriser l'entrée de ville Ouest (RD112) par des jeux d'alignements et de traitement des espaces publics et par une intervention sur les espaces bâtis

Valoriser l'entrée de territoire Est (RD112) en conservant les ambiances rurales (vues ouvertes sur le grand paysage depuis la RD112 entre Verfeil et Le Ramel, rythmée par un accompagnement végétal)



Optimiser et structurer le développement urbain de Verfeil par une amélioration des déplacements



Valorisation de la citadelle et amélioration des accès aux éléments de patrimoine

Vers le château de Bonrepos-Riquet

A 680

RD 112

RD 20

RD 112

Centre culturel d'En Solomiac



Fond de plan : Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

- Optimiser et sécuriser les déplacements pour tous les usagers :**
- au niveau de l'axe principal de transit A680 - RD20
  - au niveau de la traversée de la commune RD112
  - entre les quartiers
  - entre les pôles d'attraction (sites d'intérêt patrimonial, touristique ou de loisirs)
- Sécuriser et hiérarchiser les infrastructures de déplacements dans les zones de projet :**
- adapter les gabarits en fonction des types d'opération
  - reconstituer des « bouclages » pour fluidifier les trafics
- Valoriser les entrées de territoire et les espaces vitrines (RD112) :**
- OUEST : rendre les espaces de l'entrée de ville qualitatifs, attractifs et fonctionnels
  - EST : préserver l'entrée paysagère (vues sur le grand paysage rythmées par des alignements arborés)

## IV. S'ENGAGER VERS UN NOUVEAU MODE DE VALORISATION DE L'ESPACE, EN PRESERVANT LES EQUILIBRES D'UNE CAMPAGNE, D'UNE NATURE ET D'UN PATRIMOINE ACCESSIBLES

- ▶ **Promouvoir un nouveau mode de développement urbain : raisonner la consommation de l'espace et travailler sur des densités des espaces bâtis**
  - Réduire la consommation moyenne d'espace observée ces dernières années par logement produit
  - Passer d'une moyenne de 1200-1400 m<sup>2</sup> par logement à une moyenne de 900 m<sup>2</sup> par logement (superficie moyenne calculée à partir de la totalité de la surface consommée évaluée au regard de la totalité des logements produits, réhabilitation comprise)
- ▶ **Préserver les milieux naturels ordinaires par des outils différenciés et adaptés**
  - Préserver les boisements les plus significatifs
  - Préserver les abords des cours d'eau
  - Reconstituer des connexions à rôle écologique pour restaurer la trame verte et bleue dans les secteurs fragilisés (voir cartographie)
- ▶ **Préserver le patrimoine identitaire par des outils différenciés et adaptés :**
  - Valoriser les paysages des lacs et les rendre accessibles : prévoir des espaces adaptés aux loisirs de plein air, aux abords des Lacs (aménagements simples compatibles avec la vocation principale des lacs, à savoir l'irrigation et le soutien d'étiage)
  - Poursuivre la mise en scène de la citadelle et des hameaux historiques (dans le respect des servitudes au titre des Monuments Historiques)
  - Mettre en valeur les éléments du patrimoine et du paysage qui « se donnent à voir et à visiter »
  - Préserver les vues et les secteurs à forte sensibilité paysagère (notamment les combes et espaces ouverts en contrebas de la citadelle)
  - Gérer l'implantation des antennes relais (téléphonie mobile ...)
- ▶ **Préserver et gérer la ressource en eau :**
  - Privilégier la mise en œuvre de l'assainissement collectif en lien avec la révision du Schéma Communal d'Assainissement
  - Gérer les eaux pluviales dans toute nouvelle extension urbaine et opération d'aménagement, et améliorer la gestion sur le secteur du ruisseau du Conné
- ▶ **Valoriser les potentiels énergétiques locaux**
  - Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique :
    - en favorisant des constructions à faible consommation d'énergie voire à énergie positive (éventuellement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations groupées sous forme d'éco-quartiers)
    - en intervenant sur la réhabilitation de l'habitat ancien
  - Assurer la compatibilité du recours aux énergies renouvelables avec les enjeux de paysage et de patrimoine

---

### **Notes :**

*Les continuités « trames vertes – trames bleues » du DOO du SCOT NT ont été prises en compte.*



# PADD

S'engager vers un nouveau mode de valorisation de l'espace, en préservant les équilibres d'une campagne, d'une nature et d'un patrimoine accessibles

 Promouvoir un nouveau mode de développement urbain : raisonner la consommation de l'espace et travailler sur des densités acceptables

 Préserver les milieux naturels ordinaires par des outils différenciés et adaptés : traduire les objectifs TVB du SCot

Préserver le patrimoine identitaire par des outils différenciés et adaptés :

 - valoriser les paysages des lacs,  
 - poursuivre la mise en scène de la citadelle et des hameaux historiques,

 - valoriser les éléments du patrimoine vernaculaire

 - préserver les vues et les secteurs à forte sensibilité paysagère,

 - maintenir des coupures d'urbanisation

 Gérer les eaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales, milieu naturel récepteur)

 Préserver les lacs dans leur fonction régulatrice du régime hydrique du bassin versant



Création d'un espace tampon entre habitat et activités



Fond de plan : Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF



## **ANNEXES : IMPACTS DES SCENARII DE CROISSANCE SUR LES EQUIPEMENTS**





## Plan Local d'Urbanisme

---

# Quels besoins en équipements de la petite enfance et scolaires ?



Commune de Verfeil

## Quels besoins en équipements ?

---

### □ Les équipements pour la petite enfance : l'offre actuelle

- ⇒ 127 enfants de moins de 3 ans en 2008 (*source : INSEE, recensement de la population*)
- ⇒ Une capacité d'accueil de 20 berceaux dans la crèche (*source : données commune de Verfeil*)
- ⇒ Taux d'accueil collectif et familial en crèche : 16 places pour 100 enfants de moins de 3 ans
- ⇒ Un taux d'accueil à Verfeil légèrement supérieur à la moyenne nationale (14,6 places pour 100 enfants de moins de 3 ans)
- ⇒ Une trentaine d'assistantes maternelles pour 80 agréments (*source : données commune de Verfeil*), soit 2 à 3 enfants par assistante maternelle
- ⇒ Soit au total (crèche + assistantes maternelles), une capacité d'accueil de 100 enfants sur Verfeil, soit 79 % des moins de 3 ans de la commune

## Quels besoins en équipements ?

### ❑ Les équipements pour la petite enfance : prospectives à l'horizon 2025

	Estimation de la part des moins de 3 ans en 2025	Nombre total de places en 2025 (crèche et assistantes maternelles)	Nombre de places à créer à l'horizon 2025
<b>Scénario 1</b> Fil de l'eau Sit@del et SCoT Nord Toulousain	176 à 208	138 à 163	38 à 63
<b>Scénario 2</b> Fil de l'eau croissance démographique INSEE	184 à 217	145 à 171	45 à 71

2 hypothèses ont été faites pour le calcul du nombre de places à réaliser :

- ⇒ un ratio moins de 3 ans / ménage identique à celui constaté en 2008 (0,11) et un taux d'accueil constant = hypothèse basse
- ⇒ un rajeunissement de la population permis par le maintien des jeunes ménages sur le territoire et donc un ratio moins de 3 ans / ménage plus élevé (0,13) et un taux d'accueil constant = hypothèse haute

## Quels besoins en équipements ?

### ❑ Les équipements pour la petite enfance : prospectives à l'horizon 2025

	Nombre de places à créer à l'horizon 2025 (crèche + assistantes maternelles)	Nombre de places à créer à l'horizon 2025 si taux d'accueil constant		
		Crèche	Agréments assistantes maternelles	Assistants maternelles supplémentaires
<b>Scénario 1</b> Fil de l'eau Sit@del et SCoT Nord Toulousain	38 à 63	8 à 13	31 à 51	12 à 20
<b>Scénario 2</b> Fil de l'eau croissance démographique INSEE	45 à 71	9 à 14	36 à 57	14 à 23

- ⇒ Avec un taux d'accueil constant, 80 % des places à créer le seraient par le biais des assistantes maternelles et 20 % par le biais de l'accueil en crèche
- ⇒ Selon les deux scénarii, 12 à 23 assistantes maternelles seraient nécessaires sur la commune (base 2,5 enfants par assistante)
- ⇒ Envisager de donner une part plus importante à l'accueil en crèche ? Envisager la réalisation d'un doublement de la capacité de la crèche existante ou la réalisation d'une seconde crèche ?



## Quels besoins en équipements ?

### □ Les équipements scolaires : l'offre actuelle

	Effectifs 2010	Capacité
<b>Maternelle</b>	125	180
<b>Elémentaire</b>	267	290

Source : données commune de Verfeil

- ⇒ Un niveau d'équipements scolaires satisfaisant
- ⇒ Un taux de remplissage de 69% pour les écoles maternelles et de 92% pour les écoles élémentaires

## Quels besoins en équipements ?

### □ Les équipements scolaires : prospective à l'horizon 2025

	Nombre de places total en maternelle Estimations pour 2025	Nombre de places à créer en maternelle à l'horizon 2025	Nombre de places total en primaire Estimations pour 2025	Nombre de places à créer en primaire à l'horizon 2025
<b>Scénario 1</b> Fil de l'eau Sit@del et SCoT Nord Toulousain	173 à 208	0 à 28	369 à 399	79 à 109
<b>Scénario 2</b> Fil de l'eau croissance démographique INSEE	181 à 217	1 à 37	386 à 417	96 à 127

2 hypothèses ont été faites pour le calcul du nombre de places à réaliser :

- ⇒ Un maintien de la structure de la population : 0,11 place en maternelle / ménage et 0,23 place en primaire = hypothèse basse
- ⇒ un poursuite du rajeunissement de la population : 0,13 place en maternelle / ménage et 0,25 place en primaire = hypothèse haute



## Quels besoins en équipements ?

- ❑ Les équipements scolaires : prospective à l'horizon 2025, analyse détaillée pour 2015 et 2020.

### Incidence importante pour l'école primaire

HYPOTHESE BASSE (maintien de la structure de la population)	effectifs estimés en 2015		besoin en équipement scolaire / capacité des écoles en 2011		effectifs estimés en 2020		besoin en équipement scolaire / capacité des écoles en 2011		effectifs estimés en 2025		besoin en équipement scolaire / capacité des écoles en 2011	
			180	290			180	290			180	290
	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire
Scénario 1 Fil de l'eau Sit@del et SCoT Nord Toulousain	145	309	-35	19	159	339	-21	49	173	369	-7	79
Scénario 2 Fil de l'eau croissance démographique INSEE	146	311	-34	21	162	347	-18	57	181	386	1	96

HYPOTHESE HAUTE (Rajeunissement de la population)	effectifs estimés en 2015		besoin en équipement scolaire / capacité des écoles en 2011		effectifs estimés en 2020		besoin en équipement scolaire / capacité des écoles en 2011		effectifs estimés en 2025		besoin en équipement scolaire / capacité des écoles en 2011	
			180	290			180	290			180	290
	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire	maternelle	primaire
Scénario 1 Fil de l'eau Sit@del et SCoT Nord Toulousain	174	334	-6	44	191	367	11	77	208	399	28	109
Scénario 2 Fil de l'eau croissance démographique INSEE	175	336	-5	46	195	375	15	85	217	417	37	127

CITADIA

Avril 2012

7