

# Modification n°1



# 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 18/07/2019

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 28/06/2022

Projet approuvé par le Conseil Municipal :



### SOMMAIRE

CHAPITRE I.	Preambule	_2
l- 1.	Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à orienter le développem des zones constructibles	
I- 2.	Localisation des secteurs de développement de Verfeil	4
I- 3.	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	6
CHAPITRE II.	PRINCIPES GENERAUX POUR FAVORISER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVEAUX QUARTIERS	_7
II- 1	Recréer un rapport à l'espace public (proposer une implantation judicieuse des constructions)	8
II- 2	Prévoir une desserte adaptée et favorable aux « modes doux »	.12
II- 3.	Adapter le projet à la pente et anticiper les ruissellements pluviaux	.13
CHAPITRE III.	DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES 1AU	_16
III- 1	Avenue de Toulouse (sous le cimetière)	.18
III- 2	En Cani, En Ténéra	.22
III- 3	En Garrigué, En Verre (1)	.26
CHAPITRE IV.	DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES AUF	_30
IV- 1	Zone d'activités de Piossane	.31
CHAPITRE V.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (2AU)	_35
CHADITE VI	OAD-DAYSAGE DELATIVE A DES INTERVENTIONS SUD CERTAINS ELEMENTS DATRIMONIALIY	27



#### CHAPITRE I. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verfeil, en programmant et en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, 1AU et 2AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation),

- ⇒ Veille à maîtriser le développement urbain,
- ⇒ Garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les choix de programmation et d'aménagement des secteurs stratégiques de projets présentés dans ce document relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés tout au long de l'élaboration du PLU.

CITADIA

Juin 2022

Modification n°1

#### I- 1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) VISANT A ORIENTER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Le présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe des règles opposables, complémentaires à la définition des zones du document graphique et aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- ⇒ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables au tiers.
- ⇒ Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés (rapport de compatibilité).
- ⇒ Des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Zones du PLU	Constructibilité	OAP
<u>Urbaines :</u> En particulier UB, UC	Elles sont directement constructibles.	<ul> <li>Certaines d'entre elles sont impactées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> </ul>
<u>A Urbaniser</u> <u>"ouvertes" :</u> 1AU	Elles sont indirectement constructibles (car conditionnées à la réalisation des conditions d'aménagement précisées dans le règlement du PLU et dans ce cahier des OAP).	<ul> <li>Urbanisées à court et moyen termes, elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> </ul>
A Urbaniser <u>"fermées" :</u> 2AU	Elles deviendront potentiellement urbanisables par voie de modification ou de révision du PLU.	▶ Urbanisées à plus long terme, elles ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Seuls les accès et amorces de dessertes (voiries, cheminements) sont indiqués dans la mesure où ces zones se développeront dans la continuité des zones constructibles ci- dessus.
<u>Naturelles</u>	Elles ne sont pas constructibles (hormis les règles de constructibilités limitées prévues dans le règlement).	<ul> <li>Situées aux franges de zones de projet, elles peuvent être impactées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> </ul>
Agricoles	Elles ne sont constructibles que pour les besoins de l'activité agricole, comme le rappelle le règlement.	<ul> <li>Situées aux franges de zones de projet, elles peuvent être impactées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> </ul>
Toutes zones : ELEMENTS DE PATRIMOINE	d'intervention prioritaire visant à	tifiés dans le cahier des OAP font l'objet d'une volonté mettre en valeur le patrimoine de la commune. en outre les éléments concernés par les dispositions de la xhaustif)

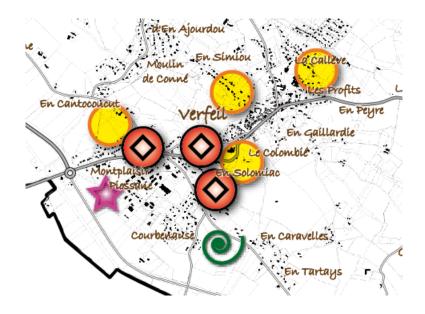
#### I- 2. LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE VERFEIL

La carte suivante indique les différents secteurs de projet (en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU).

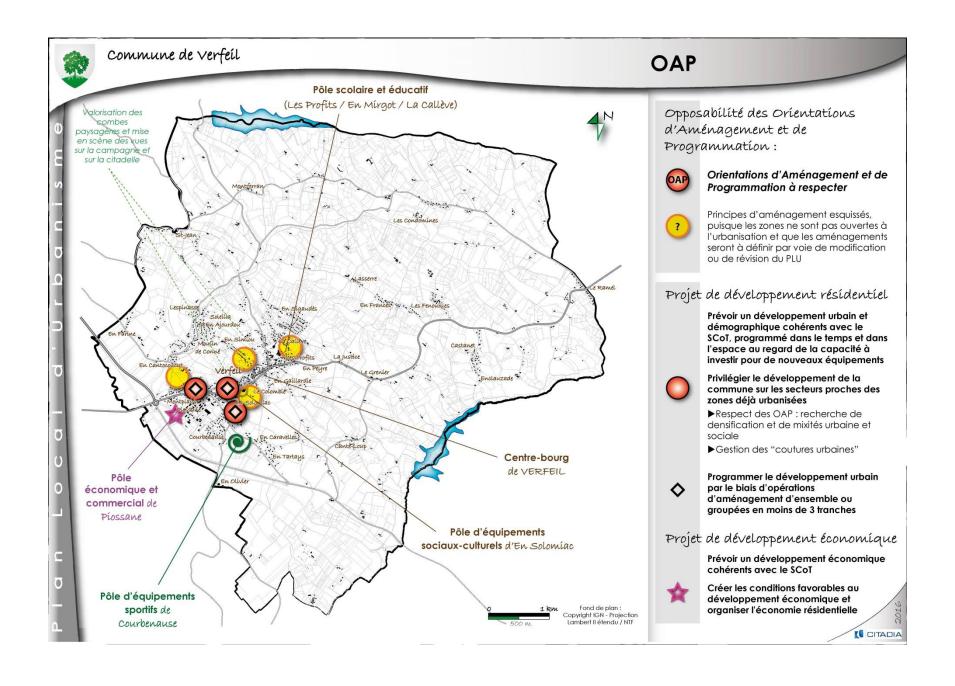
Le PLU de Verfeil prévoit une programmation dans le temps et dans l'espace des zones à urbaniser comme suit (voir aussi le Rapport de Présentation) :

- ⇒ Secteurs 1AU, "ouverts" et urbanisables à court et moyen termes, c'est-à-dire sur la période 2015-2025. Ces secteurs sont conditionnés à la réalisation des réseaux suffisants pour desservir l'ensemble des terrains (notamment en assainissement collectif) et au respect des orientations d'aménagement d'ensemble prévus dans les OAP.
- ⇒ Secteurs 2AU, actuellement "fermés" mais urbanisables long terme, c'est-à-dire après 2025. Les OAP seront précisés au moment de l'ouverture à l'urbanisation, par voie de révision ou de modification du PLU.

Les secteurs concernés par les OAP sont identifiés. Les OAP sont détaillées dans les pages suivantes.



Juin 2022 Modification n°1



#### I- 3. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Commune de Verfeil

Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

TEMPORALITE	SECTEURS CONCERNES
T1 (2022-2023)	<ul> <li>Densification en zones urbaines Densification en zone U = 4,4 ha &gt; à 1 ha + 13,2 ha &lt; à 1 ha = 17,6 ha</li> <li>En Cani / En Ténéra</li> <li>Avenue de Toulouse – Sous le cimetière</li> <li>Zone 1AU En Verre</li> </ul>
T2 (à partir de 2024) - 2028	<ul> <li>Zone 2AU ancien groupe scolaire</li> <li>Zone 2AU En Verre – En Garrigue</li> <li>Zone 2AU En Verre</li> </ul>

Juin 2022 Modification n°1

3. OAP



# CHAPITRE II. PRINCIPES GENERAUX POUR FAVORISER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVEAUX QUARTIERS

Ces principes précisent les intentions notifiées dans les chapitres III et IV relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones urbaines et à urbaniser « ouvertes ».

Modification n°1

# II- 1. RECREER UN RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC (PROPOSER UNE IMPLANTATION JUDICIEUSE DES CONSTRUCTIONS)



► Habitat / 20 à 30 log / ha: gabarits de type petit collectif sur maximum 2,5 niveaux, rapprochés des espaces publics



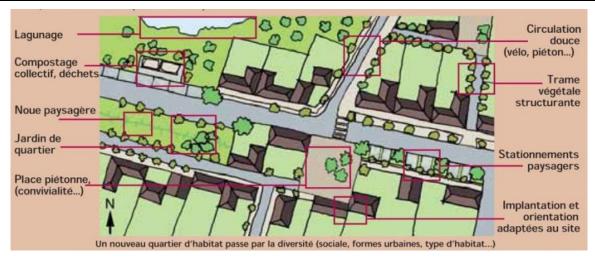
► Habitat / 15 à 25 log / ha: gabarits de type maisons de ville ou mitoyennes, entretenant un rapport à l'espace public





Espace public à aménager (placette, stationnement, espace vert) et végétalisation à prévoir aux abords

► Création d'un espace convivial de respiration et gestion d'une partie du stationnement



Source : Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères, CAUE24

#### GERER LES DENSITES DE L'OPERATION EN TRAVAILLANT PAR ILOTS

L'idée recherchée, à travers les OAP des nouveaux quartiers, est de proposer différentes typologies d'habitat adaptées aux besoins des populations tout en respectant l'héritage de l'environnement urbain existant :

- Ménager des « coutures urbaines », c'est-à-dire organiser la composition des extensions urbaines de manière à ce que les transitions et les perceptions en passant d'un quartier à un autre soient douces et harmonieuses ;
- Travailler sur des épannelages de hauteurs pour éviter les « effets de rupture » d'un îlot bâti à un autre ;
- ▶ Proposer des densités variables d'un îlot à un autre, pour éviter des « effets de monotonie ».

Juin 2022 Modification n°1

Commune de Verfeil

L'idée recherchée, à travers les OAP des nouveaux quartiers, est de composer des quartiers avec une « urbanité », par opposition aux opérations d'aménagement individualistes qui consistent à juxtaposer des constructions les unes à la suite des autres sans cohérence d'ensemble ni lien urbain et social. Les prescriptions visent ainsi à organiser et dessiner des quartiers identifiables, porteurs d'une identité :

#### RECREER UNE CONNIVENCE ENTRE LE BATI ET L'ESPACE PUBLIC (FEDERATEUR)

- ► Envisager des espaces publics (minéralisés ou végétalisés) aux tracés irréguliers pour éviter les « effets de banalisation » ;
- Rapprocher les constructions des espaces publics :
  - Générer des alignements pour amplifier les « effets de rue » et améliorer la lisibilité des espaces publics et privatifs;
  - Travailler sur des décrochés de construction et sur des faibles retraits en compensant par l'édification d'éléments maçonnés (pignon, mur, façade de garage, annexe, porche, ...) dans le prolongement des alignements.

#### EVITER L'UNIFORMISATION DU TISSU URBAIN ET LA STANDARDISATION DE L'AMENAGEMENT

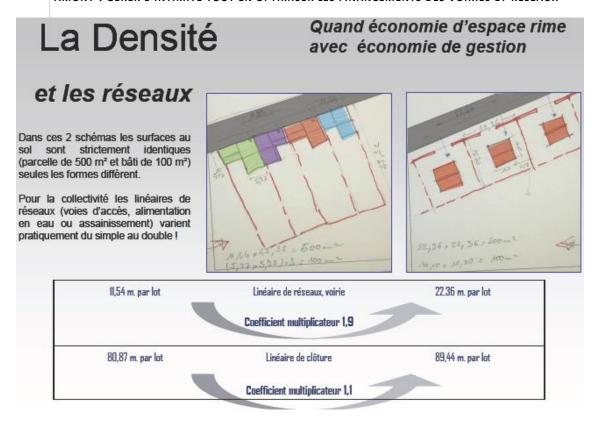
- Eviter les « copiés-collés » de gabarits bâtis et les « effets de répétition » le long des voies de desserte ;
- ► Préférer un découpage irrégulier et aléatoire du parcellaire, pour répondre aux besoins des populations et offrir différents produits de logements ;
- ► La recherche d'alignement, qui est un élément fédérateur de l'opération, ne doit pas être mise en œuvre de manière uniforme mais au contraire être déclinée en jouant sur des variations : le recours à des décrochés et à des articifices rappelant la mémoire d'un tracé sont par exemple des possibilités à privilégier :





Source : Projet du Vallon des Vignes à Le Beausset (83), 51 maisons de ville

CITADIA Juin 2022 ANTICIPER ET SE DONNER LES MOYENS DE REFLECHIR SUR LA QUALITE DE LA DENSIFICATION EN AMONT : GERER L'INTIMITE TOUT EN OPTIMISER LES FINANCEMENTS DES VOIRIES ET RESEAUX



Source : Plaquette d'information du CAUE 16

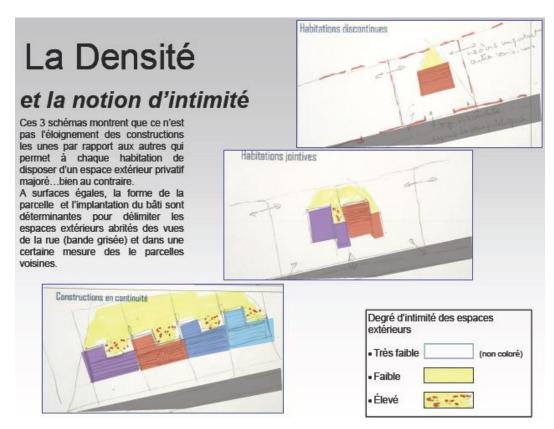
L'idée recherchée est celle de voir « plus loin » que le chiffre du nombre de logements à l'hectare de l'opération :

- ► Proposer une alternative au découpage « automatique et uniforme » du foncier, en privilégiant un parcellaire qui soit :
  - o Cohérent avec les caractéristiques paysagères du site,
  - o Offre une exposition climatique favorable aux résidents,
  - > Permette une bonne exploitation des jardins et espaces extérieurs.
- Trouver des solutions au cas par cas pour que la nécessité de densifier les îlots ne soit pas incompatible avec la recherche d'intimité des résidents :
  - Jouer sur les décrochés de l'architecture,
  - Ménager des cœurs d'îlot jardinés,
  - o Anticiper le positionnement des ouvertures pour maîtriser les vis-à-vis,
  - 0 ...

CITADIA

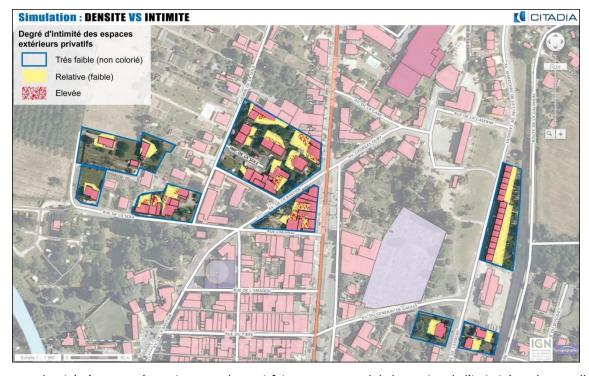
Juin 2022

Modification n°1



Plan Local d'Urbanisme

Source : Plaquette d'information du CAUE 16



La sous-densité n'est pas nécessairement plus satisfaisante au regard de la gestion de l'intimité sur la parcelle : les espaces extérieurs aux abords des pavillons implantés au milieux des parcelles sont généralement en vis-à-vis avec le voisinage. L'implantation du bâti doit être judicieusement réfléchie pour optimiser l'usage des extérieurs et offrir des recoins d'intimité, quelque soit le seuil de densité.

#### II- 2. Prevoir une desserte adaptee et favorable aux « modes doux »



#### Desserte interne à prévoir

▶ Hiérarchisée autour d'un axe structurant

► Connectée à la voirie existante et au centre-ville, orientée si possible dans l'axe d'une perspective intéressante et ouvert sur un potentiel urbanisable à long terme



#### Mode doux à développer

▶ Positionné si possible sur des amorces de chemin existantes

▶ Agrémenté si possible d'éléments de paysage (haie, bosquet, cours d'eau, vues) et permettant de gérer des transitions douces entre la ville et la campagne

L'idée recherchée, à travers les OAP des nouveaux quartiers, est de trouver le bon équilibre entre les investissements d'aménagement des voiries et réseaux divers et l'usage qui en sera fait.

#### HIERARCHISER LA DESSERTE INTERNE CARROSSABLE

Pour sortir du modèle classique du lotissement traversé par une voirie souvent surdimensionnée (et à terme coûteuse pour la collectivité à qui ces infrastructures seront rétrocédées), il convient d'anticiper en amont de l'opération la manière dont le réseau de desserte interne sera hiérarchisé et structuré :

- Respecter les prospects imposés pour des raisons de sécurité (passage des véhicules de secours) et pour le déplacement des personnes à mobilité réduite ;
- Adapter l'emprise de la chaussée en fonction de la population desservie par l'aménagement (trafic résidentiel, trafic routier majeur, circulation de poids-lourds et d'engins techniques du personnel, ...);
- S'interroger sur l'emprise utile et la nécessité d'intégrer des trottoirs aménagés et des itinéraires pour les cycles;
- S'autoriser des tracés sinueux ou « cassés » pour répondre à une logique de continuité de la trame viaire historique (respect de l'héritage du patrimoine urbain historique) ou pour mettre en valeur des caractéristiques paysagères du site ;
- Privilégier les « bouclages » qui facilitent les circulations d'un quartier à un autre (ou d'une extrémité de quartier à l'autre) plutôt qu'une succession d'impasses raccordées à une voie principale où se multiplie les risques à chaque nouvel accès créé ;
- ► Aménager des carrefours sécurisés adaptés aux caractéristiques du site (carrefour « urbain » ou de ville, carrefour sur des axes majeurs en dehors des parties agglomérées, ...) : l'idée est de trouver des solutions au cas par cas sans recourir systématiquement à la mise en œuvre d'un rond-point coûteux et sans rapport d'échelle avec le quartier.

#### INTEGRER DES CONTINUITES DOUCES DANS LES OPERATIONS

Une « continuité douce » est un passage destiné aux déplacements non motorisés (« doux » pour l'environnement) tels que les cheminements et itinéraires pour cycles. L'idée est de faciliter ces déplacements « de proximité » dans le quartier et depuis le quartier au centre-ville. Le recours à des matériaux perméables est particulièrement recommandé.

Juin 2022 Modification n°1

# II- 3. Adapter le projet a la pente et anticiper les ruissellements pluviaux



Gérer les terrassements de manière harmonieuse :

- éviter les enrochements et les "effets de plateforme"
- préférer des ruptures de pente plus douces



#### Talweg à valoriser

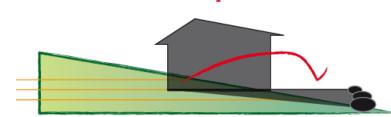
- ▶ Réseau hydrographique support de la trame bleue et agrément de voies douces
- ►Zones humides d'épandage des crues, gestion du pluvial

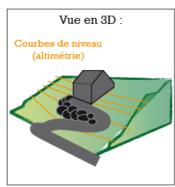
GERER LES TERRASSEMENTS POUR EVITER LES « EFFETS PLATEFORMES » (= MAITRISER L'IMPACT VISUEL ET RAISONNER LES COUTS D'AMENAGEMENT)

## EVITER LES TERRASSEMENTS visant à "déplacer" le terrain pour le contraindre à supporter le projet de construction

#### "Effet plateforme"

Pente décaissée et applanie pour recevoir la construction + enrochement pour stabiliser le terrain





L'impact visuel du projet est fort. Le cadre paysager n'est pas respecté. L'accès et les terrassements génèrent des surcoûts souvent sous-estimés avant le début des travaux.

Par conséquent, l'idée recherchée, à travers les OAP des nouveaux quartiers, est de respecter le cadre paysager (micro-relief) qui accueille le projet de construction :

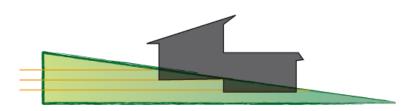
- Gérer les terrassements (déblais / remblais);
- ▶ Adapter la construction aux contraintes imposées par le terrain naturel et non l'inverse.

Plusieurs adaptations et configurations sont envisageables, comme par exemple :

#### La construction accompagne la pente

#### "Effet cascade"

Construction avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



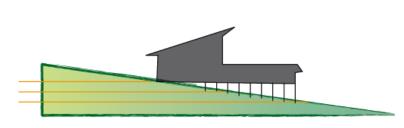
Vue de dessus (sur plan) :

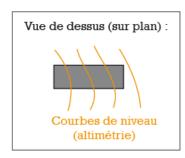
Courbes de niveau (altimétrie)

L'impact visuel du projet est minime sur le terrain naturel. La construction bénéficie d'accès directs multiples à tous les niveaux. Seule la circulation intérieure pourrait s'avérer contraignante.

#### La surrélévation de la construction par rapport au sol

## "En porte-à-faux" Construction sur pilotis





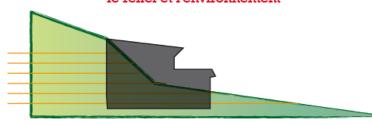
L'impact visuel du projet est variable.

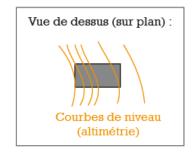
Cette solution est particulièrement adaptée aux terrains complexes et en pentes extrêmes, mais reste très réglementée et parfois interdite dans certaines communes. La structure porteuse peut générer des surcoûts selon la complexité du terrain.

#### La construction est encastrée, comme "enterrée"

#### "Effet fusion"

Construction ancrée dans la pente, fusionnant avec le relief et l'environnement





L'impact visuel du projet est minime sur le terrain naturel.

La construction bénéficie d'une bonne isolation thermique (la terre joue le rôle d'isolant et limite les variations de températures à l'intérieur). L'orientation du terrain par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants est primordiale pour favoriser en outre la bonne ventilation naturelle de la construction.

Juin 2022 Modification n°1

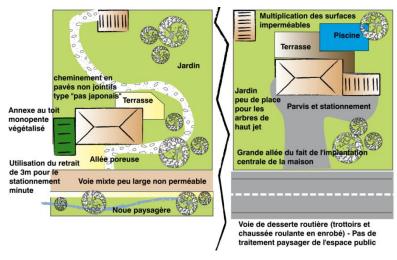
## GERER LES EAUX PLUVIALES EN TENANT COMPTE DU MICRO-RELIEF ET EN FAVORISANT L'INFILTRATION A LA PARCELLE

# Absorption par la végétation Le débit de ruissellement est faible Absorption par la végétation (système racinaire) Lone d'épandage des crues Infiltration FORTE



Par conséquent, l'idée recherchée, à travers les OAP des nouveaux quartiers, est de favoriser l'infiltration à la parcelle et de casser la vitesse d'écoulement du ruissellement :

- ► Gérer l'imperméabilisation des sols : en privilégiant des matériaux perméables pour les espaces de stationnement et de circulation, en préservant des surfaces vierges de toute construction, notamment aux abords des fossés et talwegs (zones d'épandage des crues) ;
- Préserver la végétation bordant les fossés, cours d'eaux et talwegs ;
- ► Créer et aménager au besoin des noues et des bassins de rétention des eaux de ruissellement, idéalement paysagés (utilisation de végétaux adaptés et recours à une géométrie harmonieuse pour les bassins et les linéaires de fossés).



A PRIVILEGIER / A EVITER

# CHAPITRE III. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES 1AU



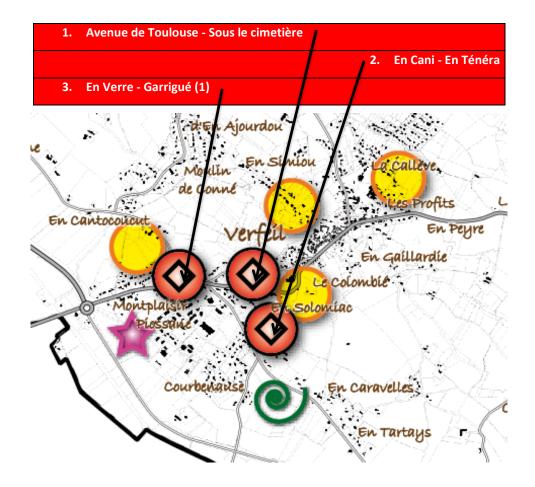
#### PRINCIPES DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT DES SECTEURS URBANISABLES A COURT TERME

	AU> habitat	
	Avenue de Toulouse - Sous le cimetière	İ
1AU	En Cani - En Ténéra	
1710	En Verre – Garrigué (1)	

TOTAL 1AU habitat

Programmation des logements à produire (hypothèse vraisemblable) (= estimations du nombre d'unités à produire, correspondant au						
Ordre de grandeur (global) des îlots les moins denses ou mixtes	Ordre de Ordre de grandeur (global) des îlots les plus denses	logements oldes plus logements sociaux (minimum)  TOTAL production de logements (ordre de				
10	30		12	30%		40
25	35		10	16%		60
10	15		5 20%			25
45	65		27	21%		125

Les pages suivantes précisent les principes d'aménagement et de programmation secteur par secteur.



#### III- 1. AVENUE DE TOULOUSE (SOUS LE CIMETIERE)

Les principes rédigés et cartographiés sont opposables et doivent être respectés selon un rapport de compatibilité comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

"De l'ordre de" : la marge d'adaptation des objectifs chiffrés est de plus ou moins 10%.

Juin 2022 Modification n°1



Commune de Verfeil

- ⇒ L'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période *indicative* **2015-2020.**
- ⇒ L'urbanisation de ce secteur se fera :
  - Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble » et uniquement dans ce cadre.
     <u>Exemples non exhaustifs</u>: Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP),
     Association Foncière Urbaine (AFU), ...;
  - Soit par « opérations groupées » successives, et uniquement dans ce cadre, c'est-à-dire par des opérations portant sur un ensemble de constructions pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire) réalisées en 2 tranches (d'une surface supérieure à 1 hectare) au maximum.

#### PRINCIPES DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT, DES FORMES URBAINES ET DES DENSITES

- ⇒ La densité nette\* moyenne (théorique) de l'ensemble des îlots purement résidentiels de ce secteur de projet sera de l'ordre de 20 logements par hectare (\*les espaces publics et espaces verts collectifs prévus dans le dessin d'aménagement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la densité nette).
- □ Une production globale de l'ordre de 40 logements est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet, répartie comme suit :

Localisation	Production de logements	Typologie des formes urbaines
îlots cartographiés sur la planche suivante	De l'ordre de 30 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les plus denses	Voir légende de la carte
 îlots cartographiés sur la planche suivante	De l'ordre de 10 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme mixtes	Voir légende de la carte

➡ Mixité sociale : une production globale et minimale de 12 logements sociaux, aidés ou conventionnés est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet.

#### **DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES**

⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-joints.

**Note quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** application de la règle générale (cf article 6 du règlement de zone du

CITADIA

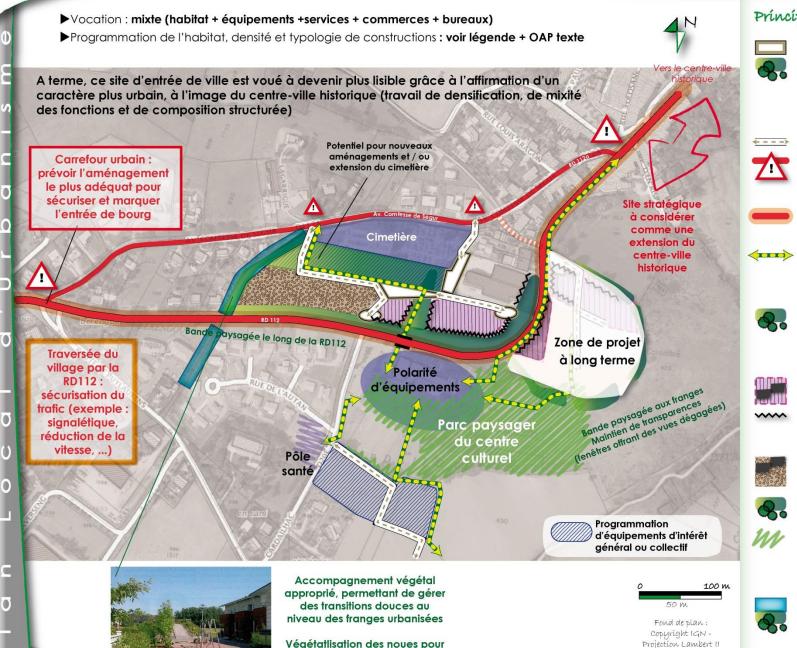
Juin 2022

Modification n°1

# Commune de Verfeil

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Avenue de Toulouse, sous le cimetière



une gestion des eaux puviales

#### Principes opposables

Espace public à aménager (placette, stationnement, espace vert) et végétalisation à prévoir aux abords

- ►Création d'un espace convivial, d'un espace de respiration
- ►Gestion d'une partie du stationnement

#### Desserte interne à prévoir

► Connexions à la voirie existante et au centre-ville, orientée si possible dans l'axe d'une perspective intéressante et ouverte sur un potentiel urbanisable à long terme

Report du trafic de la zone sur les axes majeurs nécessitant une sécurisation

#### Mode doux à développer

►Connecté aux voies existantes et positionné si possible sur des amorces existantes

► Agrémenté si possible d'éléments de paysage (haie, bosquet, cours d'eau, vues) et permettant de aérer des transitions douces entre la ville et la campagne

Structuration d'un pôle mixte d'entrée de ville



étendu / NTF

► Activités tertiaires couplées à de l'habitat

▶Gestion des façades et des abords en vitrine

Densités graduées, tissu résidentiel structuré

►Tissu relativement dense : gabarits de type maisons de ville ou mitoyennes, entretenant un rapport à l'espace public

▶ Jardins privatifs à intégrer en coeur d'îlots

#### Végétation humide à préserver

►Micro-réservoirs de biodiversité, fragmentés et vecteurs de la trame verte et de la trame bleue

#### Talweg à valoriser

▶Réseau hydrographique support de la trame bleue et agrément de voies douces

►Zones humides d'épandage des crues, gestion du pluvial



#### III- 2. EN CANI, EN TENERA

Les principes rédigés et cartographiés sont opposables et doivent être respectés selon un rapport de compatibilité comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

"De l'ordre de" : la marge d'adaptation des objectifs chiffrés est de plus ou moins 10%.

Modification n°1

#### MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

⇒ L'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période *indicative* 2015-2020.

#### ⇒ L'urbanisation de ce secteur se fera :

- Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble » et uniquement dans ce cadre.
   <u>Exemples non exhaustifs</u>: Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP),
   Association Foncière Urbaine (AFU), ...;
- Soit par « opérations groupées » successives, réalisées en 2 tranches (d'une surface supérieure à 1 hectare) au maximum.

#### PRINCIPES DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT, DES FORMES URBAINES ET DES DENSITES

- ⇒ La densité nette\* moyenne (théorique) de l'ensemble des îlots purement résidentiels de ce secteur de projet sera de l'ordre de 25 logements par hectare (\*les espaces publics et espaces verts collectifs prévus dans le dessin d'aménagement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la densité nette).
- ⇒ **Une production globale de l'ordre de 60 logements** est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet, répartie comme suit :

Localisation		Production de logements	Typologie des formes urbaines
	Îlots cartographiés sur la planche suivante	De l'ordre de 35 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les plus denses	Voir légende de la carte
	Îlots cartographiés sur la planche suivante	<b>De l'ordre de 25 logements</b> sur l'ensemble des îlots identifiés comme les moins denses	Voir légende de la carte

#### 

 Une production globale et minimale de 15 logements sociaux, aidés ou conventionnés et/ou intermédiaires est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet.

#### **DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES**

⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-joints.

#### Note quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :



Alignement / rapprochement des constructions vis-à-vis des espaces publics pour structurer un front de rue

En dehors des tronçons concernés par le figuré (ligne pointillés noirs), application de la règle générale (cf article 6 du règlement de zone du PLU).

CITADIA

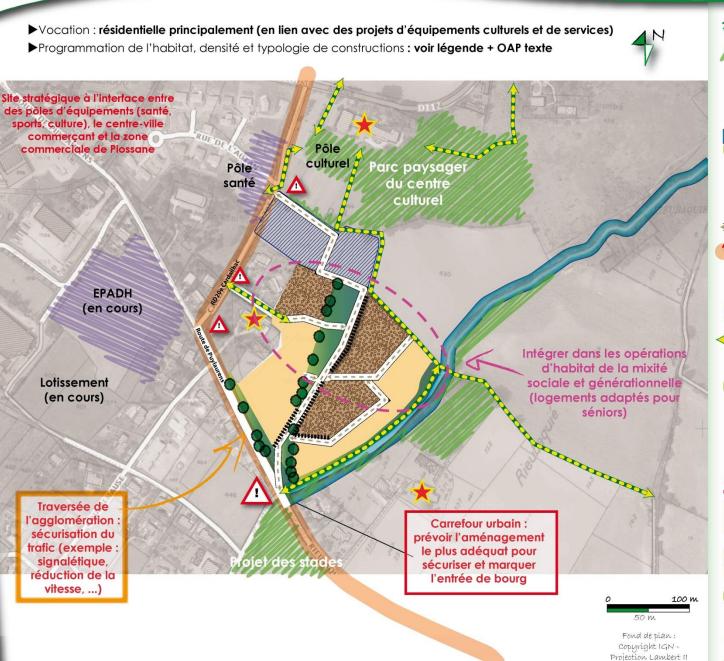
Juin 2022

Modification n°1

## Commune de Verfeil

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

En Cani. En Ténéra



#### Principes à respecter



#### Végétation à préserver

- ▶Parc d'intérêt paysager
- ►Micro-réservoirs de biodiversité, fragmentés et vecteurs de la trame verte et de la trame bleue



#### Talweg à valoriser

- ▶Réseau hydrographique support de la trame bleue, zones humides d'épandage des crues, gestion du pluvial
- ► Agrément de cheminement doux



#### Desserte interne à prévoir

- ►Connectée à la voirie existante (carrefour à aménager et/ou sécuriser)
- ▶Orientée si possible le long des courbes du relief et dans l'axe d'une perspective



#### Aménagement d'un projet d'intérêt général



#### Mode doux à développer

- ► Connecté aux voies existantes et aux équipements (médiathèque et pôle sportif)
- ► Agrémenté si possible d'éléments de paysage (bosquet, cours d'eau, vues, ...)
- ▶Permettant si possible de gérer des transitions douces entre la ville et la campagne environnante



#### Mixité, densités graduées, tissu structuré

- ► Mixité sociale et aénérationnelle
- ► Habitat dense: aabarits de type petit collectif sur maximum 2,5 niveaux, rapprochés des espaces publics



- ► Habitat moins dense : gabarits de type maisons de ville ou mitoyennes, entretenant un rapport à l'espace public
- ▶jardins privatifs à intégrer en coeur d'îlots



étendu / NTF

#### Patrimoine ordinaire à valoriser

- ▶Bâti d'architecture traditionnelle
- ► Aménagement d'un espace vert ouvert sur le parc du centre culturel ( CITADIA



## III- 3. En Garrigue, En Verre (1)

Les principes rédigés et cartographiés sont opposables et doivent être respectés selon un rapport de compatibilité comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

"De l'ordre de": la marge d'adaptation des objectifs chiffrés est de plus ou moins 10%.

Commune de Verfeil

## ⇒ L'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période indicative 2015-2020.

- ⇒ L'urbanisation de ce secteur se fera :
  - Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble » et uniquement dans ce cadre.
     Exemples non exhaustifs : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP),
     Association Foncière Urbaine (AFU), ...;
  - Soit par « opérations groupées » successives, et uniquement dans ce cadre, c'est-à-dire par des opérations portant sur un ensemble de constructions pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire) réalisées en 2 tranches (d'une surface supérieure à 7 000 m²) au maximum.

#### PRINCIPES DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT, DES FORMES URBAINES ET DES DENSITES

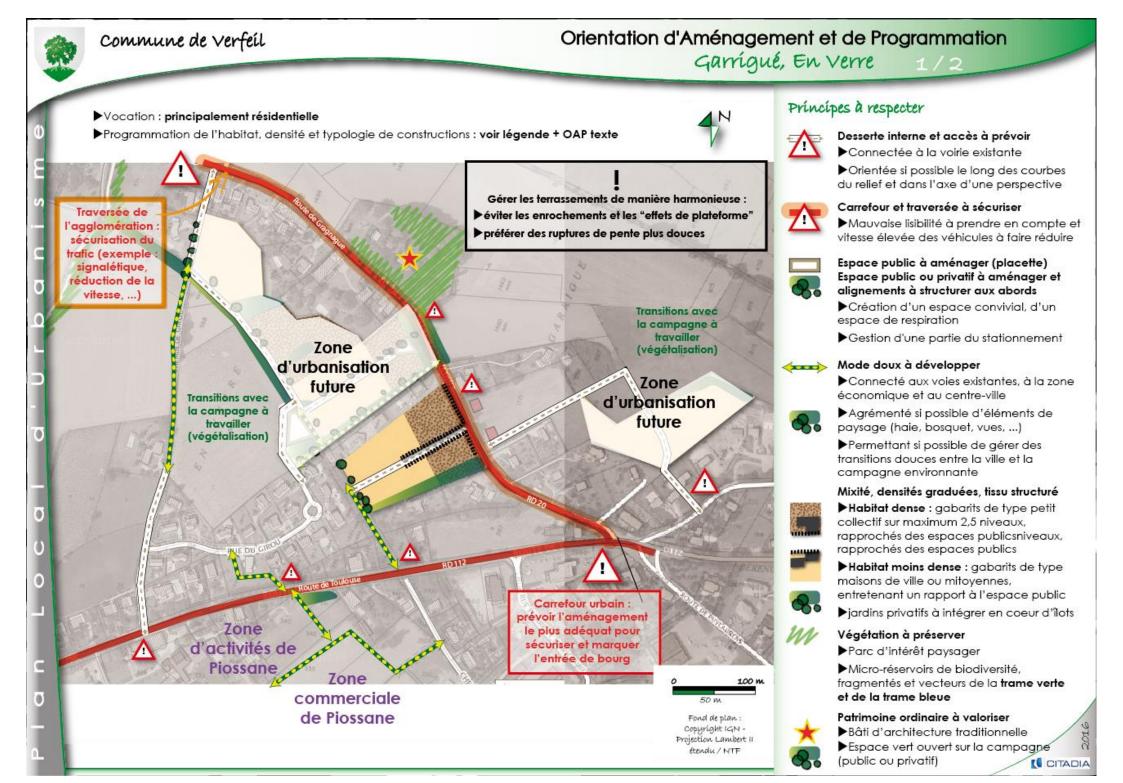
- La densité nette\* moyenne (théorique) de l'ensemble des îlots purement résidentiels de ce secteur de projet sera de l'ordre de 15 logements par hectare (\*les espaces publics et espaces verts collectifs prévus dans le dessin d'aménagement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la densité nette).
- Une production globale de l'ordre de 25 logements est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet, répartie comme suit :

Localisation		Production de logements	Typologie des formes urbaines
	Îlots cartographiés sur la planche suivante	De l'ordre de 10 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les plus denses	Voir légende de la carte
	Îlots cartographiés sur la planche suivante	<b>De l'ordre de 15 logements</b> sur l'ensemble des îlots identifiés comme les moins denses	Voir légende de la carte

#### **DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES**

⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-joints.

**Note quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** application de la règle générale (cf article 6 du règlement de zone du PLU).



# CHAPITRE IV. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES AUF

Juin 2022

#### ZONE D'ACTIVITES DE PIOSSANE

#### **DISPOSITIONS OPPOSABLES GENERALES**

- □ L'aménagement de la zone se fera dans le respect des prescriptions particulières relatives à la réglementation des secteurs soumis à des risques industriels ou technologiques.
- □ L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone.

#### **DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES**

Voir le document graphique et sa légende ci-joints

# Commune de Verfeil

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

ZAE de Piossane



▶ Programmation, densité et typologie de constructions : voir légende + OAP texte



#### Principes à respecter



#### Desserte interne et accès à prévoir

- ► Connectée à la voirie existante
- ▶D'emprise adaptée en fonction du trafic et des usages projetés



#### Carrefour à sécuriser

Lisibilité à prendre en compte et vitesse élevée des véhicules à faire réduire



#### Transparences à préserver ou aménager

▶Potentiel de désenclavement des terrains à l'arrière de la zone



#### Mode doux à développer

► Connecté aux voies existantes, à la zone économique et aux quartiers résidentiels



#### Zone d'activités, tissu structuré

► Vocation (principale) de commerces et de services

► Vocation mixte (services, artisanat, ...)



#### Espaces préférentiels dédiés au stationnement et espaces verts associés

- ▶Gestion du stationnement des différents usagers (voitures, deux-roues)
- ► Aménagement paysager qualitatif et aménagement d'espaces de convivialité



#### Espaces paysagers et gestion du pluvial

- ▶Gestion des transitions douces entre la ville et la campagne environnante
- ► Micro-réservoirs de biodiversité, fragmentés et vecteurs de la trame verte et de la trame bleue



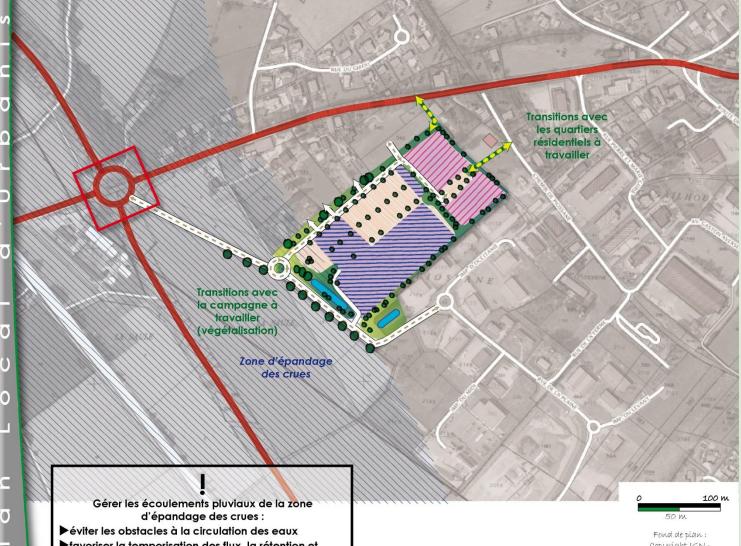
►Gestion du pluvial et de l'épandage des crues (zone inondable)



#### Prise en compte du risque inondation

(dans l'aménagement de l'espace et dans la construction des équipements et installations nécessaires au fonctionnement de la plaine des sports)





▶ favoriser la temporisation des flux, la rétention et l'infiltration

Copyright IGN -Projection Lambert 11 étendu / NTF



**CITADIA**Juin 2022



# CHAPITRE V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (2AU)

Il s'agit des zones 2AU, fermées à l'urbanisation et pouvant être urbanisées par voie de révision du PLU de Verfeil.

Les principes d'aménagement ne sont pas définis à l'intérieur de ces espaces. Seuls les principes de connexions aux espaces ouverts à l'urbanisation s'imposent, tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) énoncés ci-avant.

Ces sites sont identifiés sur la carte de localisation, en début de document.

#### MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

⇒ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la modification ou à la révision du PLU.

#### PROGRAMMATION INDICATIVE DE L'HABITAT

La production globale de logements définie ci-dessous est donnée à titre indicatif. Elle sera réexaminée lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs :

	AU> habitat			
	Cardailhac			
2A	Les Profits - En Mirgot			
U	En Simou			
	En Verre - Garrigué (2)			
	sous-TOTAL 2AU habitat			
sous-TOTAL habitat 2AU (long terme)				

Programmation des logements à produire (hypothèse vraissemblable)  (= estimations du nombre d'unités à produire, correspondant au nombre de ménages supplémentaires)				
30	9 30%			
20	9	30%		
40	18	30%		
75	23	30%		
195	59	30%		

Estimation théorique maximale et globale (les OAP seront précisées au moment de l'ouverture à l'urbanisation)

Estimation théorique sur la base des 30% de l'opération affectés au logement social

Modification n°1

#### DISPOSITIONS GRAPHIQUES DES OAP

Sans objet.

Les OAP seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.



# CHAPITRE VI. OAP-PAYSAGE RELATIVE A DES INTERVENTIONS SUR CERTAINS ELEMENTS PATRIMONIAUX

**DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES** 

Voir le document graphique et sa légende ci-joints.

37

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation Commune de Verfeil Patrimoine et paysage Réhabiliter la ferme Réhabiliter la ferme de d'en Fougasse Plaisance Préserver la qualité du bâti du Réhabiliter la ferme domaine de Sabathiers Principes à respecter d'en Cahuzac Réhabiliter la ferme de La Rivière Réhabiliter la ferme Réhabilitation du patrimoine identifié d'en Savy ▶ Réhabilitation, réfection, restauration, rénovation dans l'esprit de ce qui reste du patrimoine originel Préserver la qualité ►Mise en valeur du site d'en Simou (points de vue panoramiques sur le bourg perché de Réhabiliter la Préservation de la qualité du patrimoine Verfeil) Restaurer le ferme de Soupa identifié calvaire ►Mise en valeur Réhabiliter la ferme ▶Interventions de manière à ne pas de Montplaisir dénaturer le patrimoine Restaurer l'abreuvoir Préservation de la qualité du patrimoine urbain du Village de Verfeil (citadelle) Préserver et valoriser l'identité ▶ Préservation et valorisation par le zonage du bourg de Verfeil UA (+ MH) Restaurer la fontaine baptisée Amélioration de la lisibilité des entrées de Améliorer ville de Verfeil lisibilité de Réhabiliter la de ville ferme d'en Sadoul ►Mise en valeur ►Interventions paysagères et implantations Préserver la qualité du bâti du du bâti précisées dans les OAP de secteur domaine de Gaillaguet Préserver la qualité du bâti du Préserver la qualité du bâti de domaine de Malaret l'ancienne ferme de Solomiac Ce patrimoine étant constitué de (centre cuturel) ►Châteaux, maisons de maître Restaurer la bâtisse Fermes isolées d'intérêt architectural Des Bourrels Préserver la qualité du bâti du Patrimoine vernaculaire mouli de Nagasse Restaurer la bâtisse ►Ensemble urbain cohérent (village) d'En Bourrel ►Entrée de ville/village Réhabiliter la ferme Réhabiliter la ferme d'en Bringou de Séguéduran Fond de plan: 1 km Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF ( CITADIA