



Révision allégée n°2



Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 30/11/2021

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

Projet approuvé par le Conseil Municipal :



SOMMAIRE

CHAPITRE I.	PREAMBULE	3
I- 1.	Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à orienter le développement des zones constructibles	5
I- 2.	Localisation des secteurs de développement de Verfeil	6
CHAPITRE II.	PRINCIPES GENERAUX POUR FAVORISER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVEAUX QUARTIERS	9
II- 1.	Recréer un rapport à l'espace public (proposer une implantation judicieuse des constructions)	11
II- 2.	Prévoir une desserte adaptée et favorable aux « modes doux »	15
II- 3.	Adapter le projet à la pente et anticiper les ruissellements pluviaux	16
CHAPITRE III.	DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES 1AU	19
III- 1.	Avenue de Toulouse (sous le cimetière)	21
III- 2.	En Cani, En Ténéra	25
III- 3.	En Garrigué, En Verre (1).....	29
CHAPITRE IV.	DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES AUF ET AUS	33
IV- 1.	Zone d'activités de Piossane	35
IV- 2.	Plaine des sports de Courbenause	39
CHAPITRE V.	DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX STECAL	43
V- 1.	STECAL ZouZou Parc.....	45
CHAPITRE VI.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (2AU)	47
CHAPITRE VII.	OAP-PAYSAGE RELATIVE A DES INTERVENTIONS SUR CERTAINS ELEMENTS PATRIMONIAUX	51





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.



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
Urbaines : <i>En particulier UB, UC</i>	Elles sont directement constructibles.	► Certaines d'entre elles sont impactées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
A Urbaniser "ouvertes" : 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).	► Urbanisées à court et moyen termes, elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
A Urbaniser "fermées" : 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.
Naturelles	<i>Elles ne sont pas constructibles (hormis les règles de constructibilités limitées prévues dans le règlement).</i>	► Situées aux franges de zones de projet, elles peuvent être impactées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Agricoles	<i>Elles ne sont constructibles que pour les besoins de l'activité agricole, comme le rappelle le règlement.</i>	► Situées aux franges de zones de projet, elles peuvent être impactées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Toutes zones : ELEMENTS DE PATRIMOINE	► OAP-Paysage : les bâtiments identifiés dans le cahier des OAP font l'objet d'une volonté d'intervention prioritaire visant à mettre en valeur le patrimoine de la commune. <i>(Le zonage et le règlement identifient en outre les éléments concernés par les dispositions de la Loi Paysages : cet inventaire est plus exhaustif)</i>	

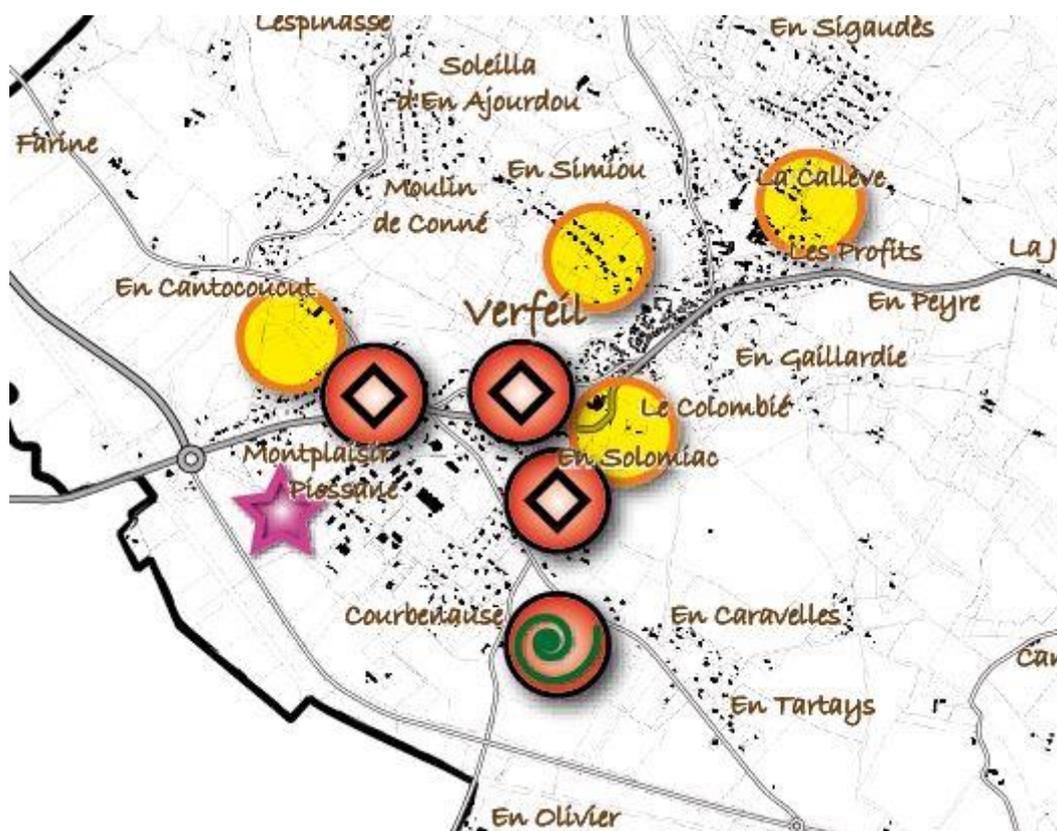
I- 2. LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE VERFEIL

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.

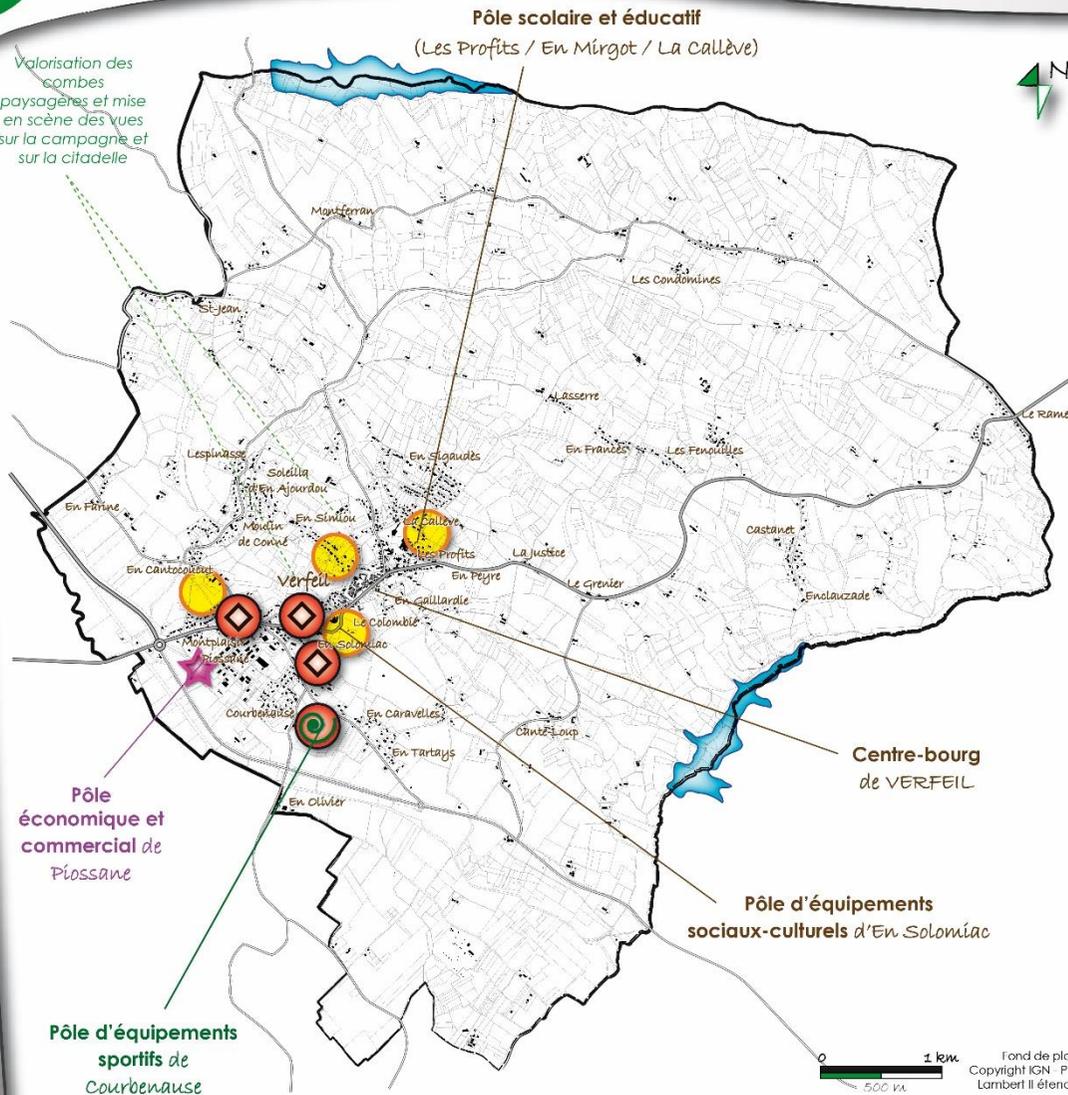
Les secteurs concernés par les OAP sont identifiés. Les OAP sont détaillées dans les pages suivantes.





Plan Local d'Urbanisme

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



Opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter



Principes d'aménagement esquissés, puisque les zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et que les aménagements seront à définir par voie de modification ou de révision du PLU

Projet de développement résidentiel

Prévoir un développement urbain et démographique cohérents avec le SCoT, programmé dans le temps et dans l'espace au regard de la capacité à investir pour de nouveaux équipements



Privilégier le développement de la commune sur les secteurs proches des zones déjà urbanisées

► Respect des OAP : recherche de densification et de mixités urbaine et sociale

► Gestion des "coutures urbaines"



Programmer le développement urbain par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou groupées en moins de 3 tranches

Projet de développement économique

Prévoir un développement économique cohérents avec le SCoT



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

0 1 km 500 m
Fond de plan : Copyright IGN Projection Lambert II étendu / NTF

2016





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

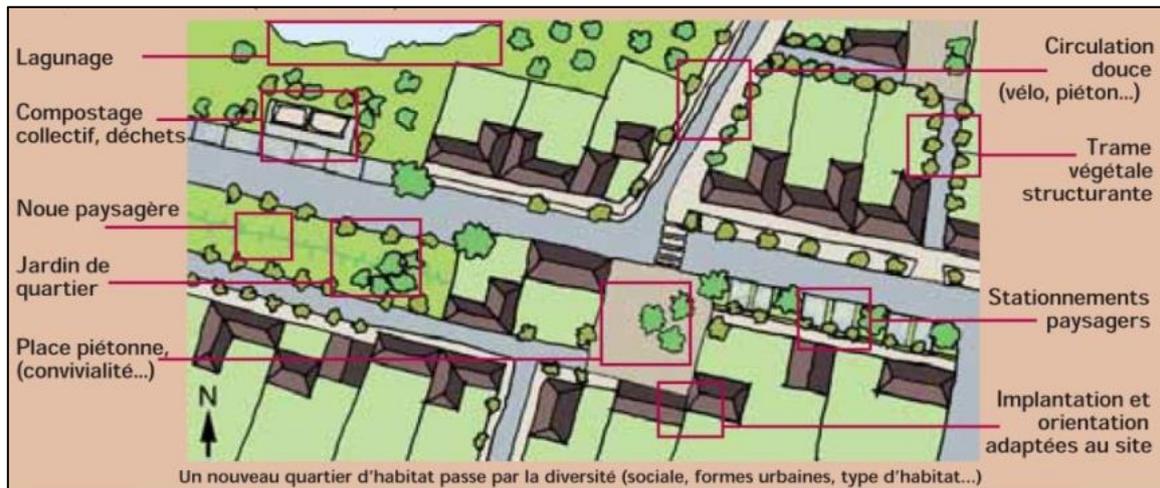
Ces principes précisent les intentions notifiées dans les chapitres III et IV relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones urbaines et à urbaniser « ouvertes ».





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

	<p>► Habitat / 20 à 30 log / ha : gabarits de type petit collectif sur maximum 2,5 niveaux, rapprochés des espaces publics</p>		<p>Espace public à aménager (placette, stationnement, espace vert) et végétalisation à prévoir aux abords</p>
	<p>► Habitat / 15 à 25 log / ha : gabarits de type maisons de ville ou mitoyennes, entretenant un rapport à l'espace public</p>	<p>► Création d'un espace convivial de respiration et gestion d'une partie du stationnement</p>	
<p>► jardins privatifs à intégrer en coeur d'îlots</p>			



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 ».**

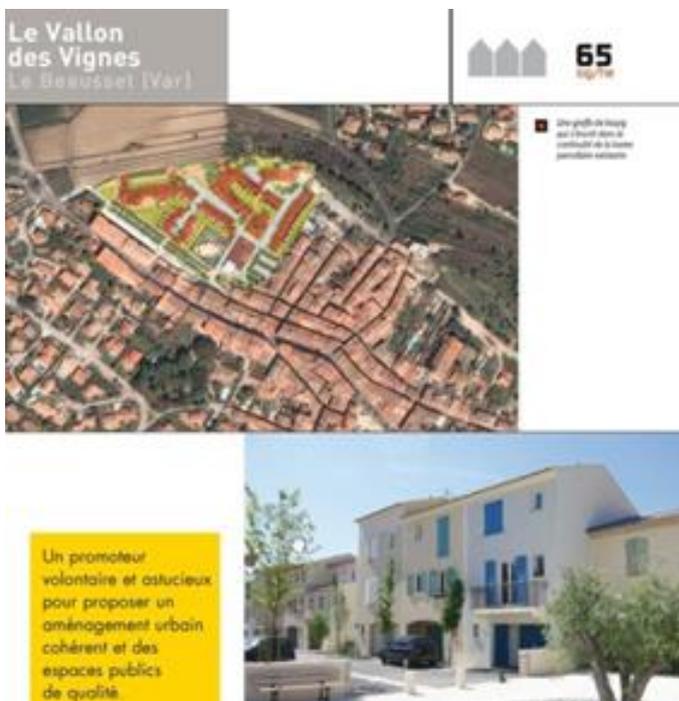
L'idée recherchée, à travers les OAP des nouveaux quartiers, est de composer des quartiers avec une « urbanité », par opposition aux opérations d'aménagement individualistes qui consistent à juxtaposer des constructions les unes à la suite des autres sans cohérence d'ensemble ni lien urbain et social.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

RECREEER 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 privés ;
 - 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 artifices 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

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

La Densité

Quand économie d'espace rime avec économie de gestion

et les réseaux

Dans ces 2 schémas les surfaces au sol sont strictement identiques (parcelle de 500 m² et bâti de 100 m²) seules les formes diffèrent.

Pour la collectivité les linéaires de réseaux (voies d'accès, alimentation en eau ou assainissement) varient pratiquement du simple au double !



11,54 m. par lot	Linéaire de réseaux, voirie	22,36 m. par lot
Coefficient multiplicateur 1,9		
80,87 m. par lot	Linéaire de clôture	89,44 m. par lot
Coefficient multiplicateur 1,1		

Source : Plaquette d'information du CAUE 16

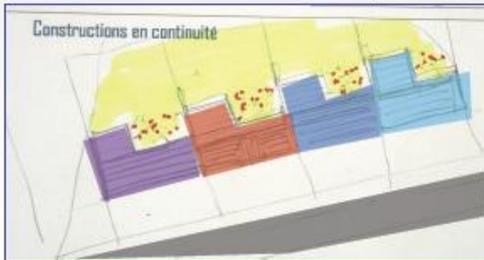
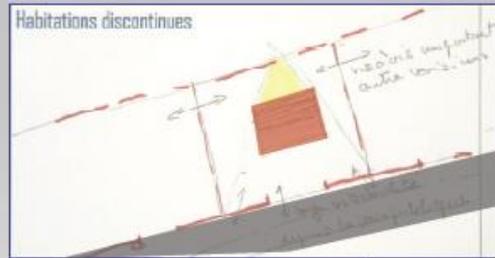
L'idée recherchée est celle de voir « plus loin » que le chiffre du nombre de logements à l'hectare de l'opération :

- ▶ **Proposer une alternative au découpage « automatique et uniforme » du foncier, en privilégiant un parcellaire qui soit :**
 - cohérent avec les caractéristiques paysagères du site,
 - 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,
 - Anticiper le positionnement des ouvertures pour maîtriser les vis-à-vis,
 - ...



La Densité et la notion d'intimité

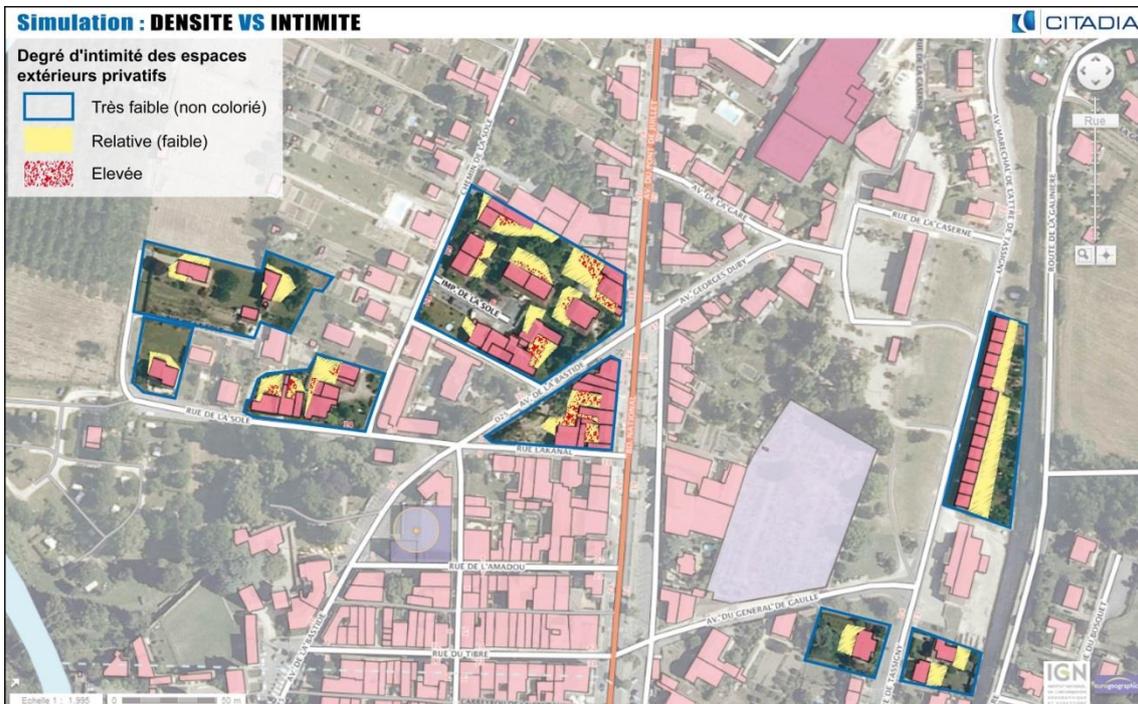
Ces 3 schémas montrent que ce n'est pas l'éloignement des constructions les unes par rapport aux autres qui permet à chaque habitation de disposer d'un espace extérieur privatif majoré... bien au contraire.
A surfaces égales, la forme de la parcelle et l'implantation du bâti sont déterminantes pour délimiter les espaces extérieurs abrités des vues de la rue (bande grisée) et dans une certaine mesure des parcelles voisines.



Degré d'intimité des espaces extérieurs

- Très faible (non coloré)
- Faible (jaune)
- Élevé (rouge)

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 milieu des parcelles sont généralement en vis-à-vis avec le voisinage. L'implantation du bâti doit être judicieusement réfléchi 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.**

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



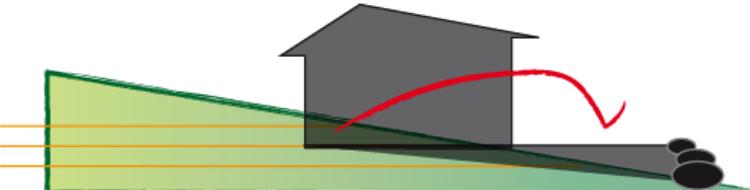
Talweg à valoriser

- ▶ Réseau hydrographique support de la **frame 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 COÛTS D'AMENAGEMENT)

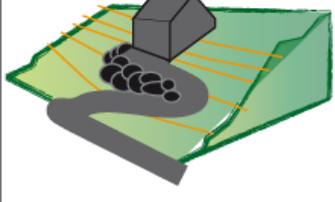
EVITER LES TERRASSEMENTS visant à "déplacer" le terrain pour le contraindre à supporter le projet de construction

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



Vue en 3D :

Courbes de niveau (altimétrie)



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 :

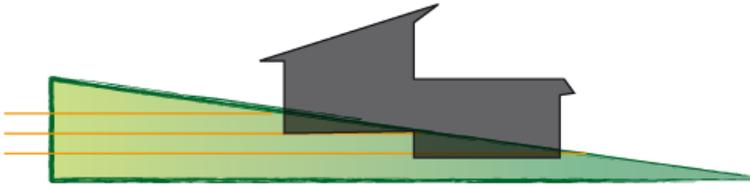
- ▶ Gérer les terrassements (déblais / remblais) ;
- ▶ Adapter la construction aux contraintes imposées par le terrain naturel et non l'inverse.

Plusieurs adaptations et configurations sont envisageables, comme par exemple :

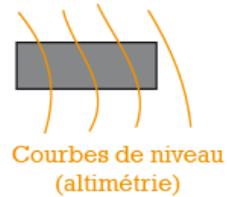
La construction accompagne la pente

"Effet cascade"

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



Vue de dessus (sur plan) :



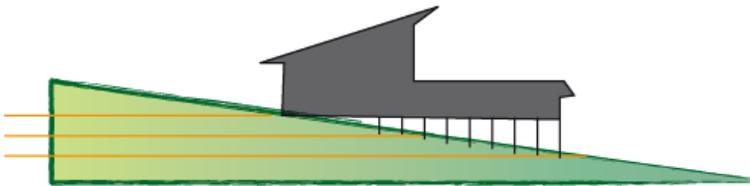
Courbes de niveau
(altimétrie)

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.

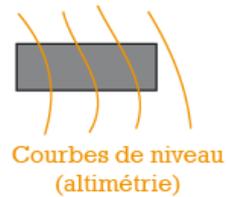
La surélévation de la construction par rapport au sol

"En porte-à-faux"

Construction sur pilotis



Vue de dessus (sur plan) :



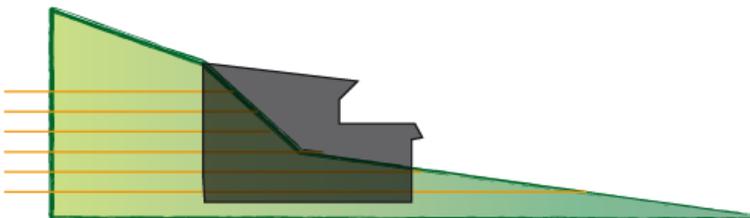
Courbes de niveau
(altimétrie)

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.

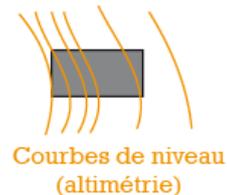
La construction est encastrée, comme "enterrée"

"Effet fusion"

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



Vue de dessus (sur plan) :

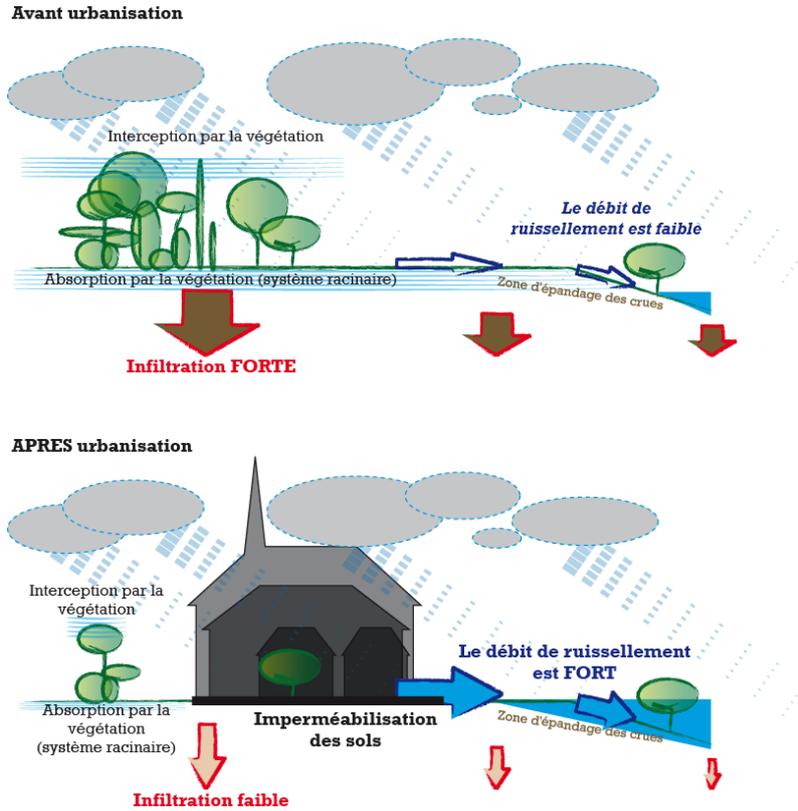


Courbes de niveau
(altimétrie)

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.

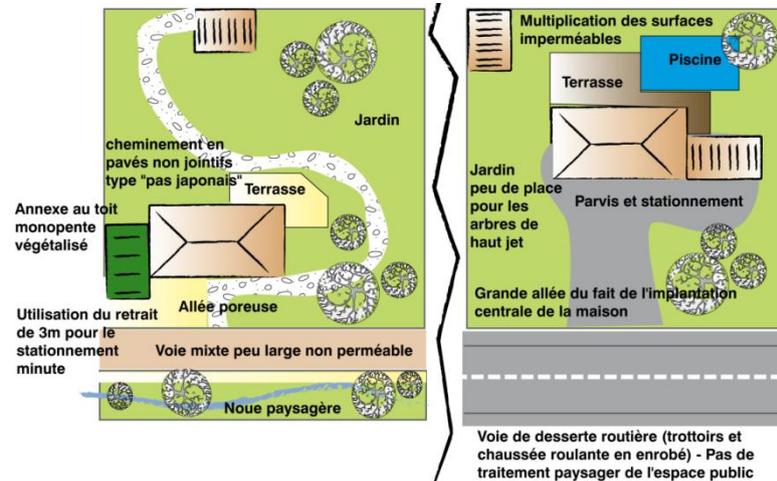


GERER LES EAUX PLUVIALES EN TENANT COMPTE DU MICRO-RELIEF ET EN FAVORISANT L'INFILTRATION A LA PARCELLE



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**



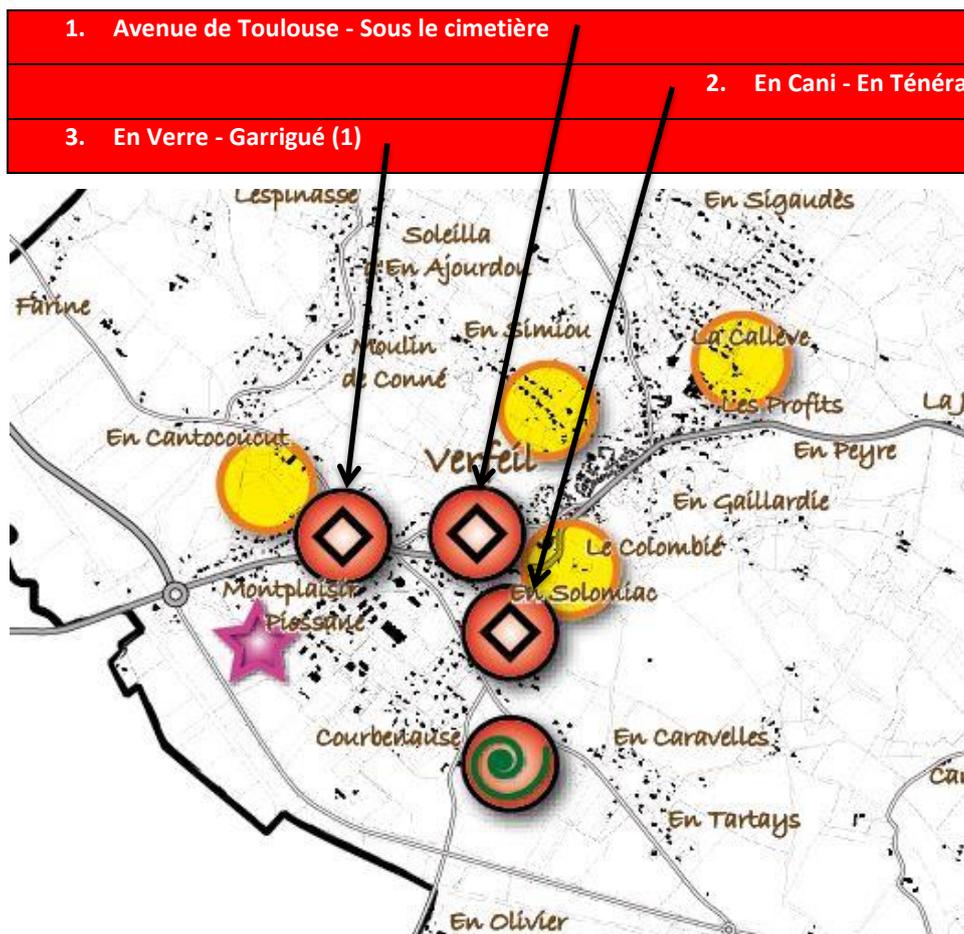
CHAPITRE III. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES 1AU



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

AU --> habitat		Programmation des logements à produire (hypothèse vraisemblable) (= estimations du nombre d'unités à produire, correspondant au nombre de ménages supplémentaires)				
		Ordre de grandeur (global) des îlots les moins denses ou mixtes	Ordre de grandeur (global) des îlots les plus denses	Dont logements sociaux (minimum) :		TOTAL production de logements (ordre de grandeur)
1AU	Avenue de Toulouse - Sous le cimetière	10	30	12	30%	40
	En Cani - En Ténéra	25	35	10	16%	60
	En Verre – Garrigué (1)	10	15	5	20%	25
	TOTAL 1AU habitat	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%.



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. *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 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
	<i>îlots cartographiés sur la planche suivante</i>	De l'ordre de 30 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les plus denses	Voir légende de la carte
	<i>îlots cartographiés sur la planche suivante</i>	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 PLU)

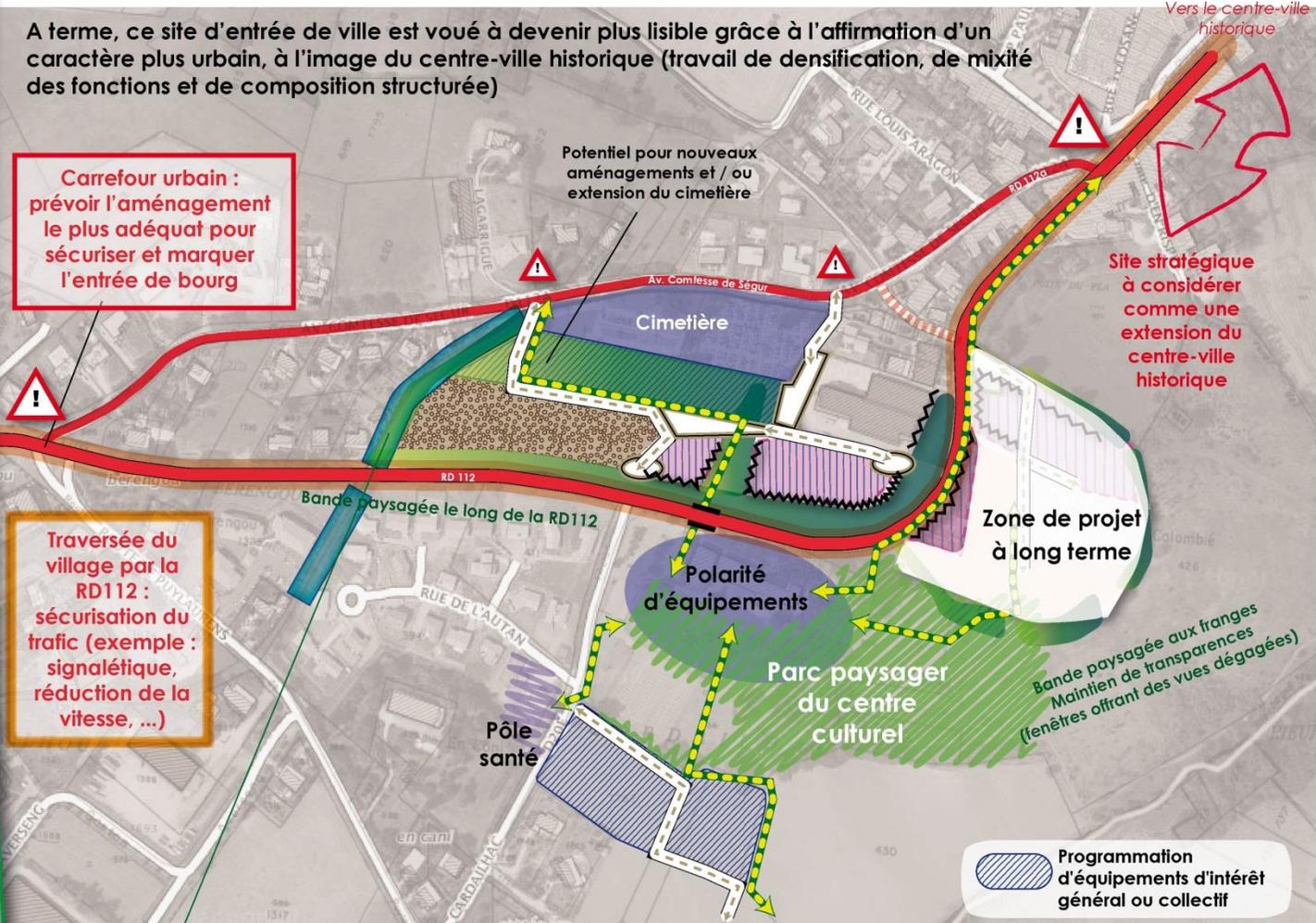


- Vocation : mixte (habitat + équipements + services + commerces + bureaux)
- Programmation de l'habitat, densité et typologie de constructions : voir légende + OAP texte

A terme, ce site d'entrée de ville est voué à devenir plus lisible grâce à l'affirmation d'un caractère plus urbain, à l'image du centre-ville historique (travail de densification, de mixité des fonctions et de composition structurée)

Carrefour urbain :
prévoir l'aménagement le plus adéquat pour sécuriser et marquer l'entrée de bourg

Traversée du village par la RD112 :
sécurisation du trafic (exemple : signalétique, réduction de la vitesse, ...)



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 gérer des transitions douces entre la ville et la campagne
- Structuration d'un pôle mixte d'entrée de ville**
 - 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 privés 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



Accompagnement végétal approprié, permettant de gérer des transitions douces au niveau des franges urbanisées

Végétalisation des noues pour une gestion des eaux pluviales

0 100 m
50 m

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





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%.



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. *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 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
	<i>îlots cartographiés sur la planche suivante</i>	De l'ordre de 35 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les plus denses	Voir légende de la carte
	<i>îlots cartographiés sur la planche suivante</i>	De l'ordre de 25 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les moins denses	Voir légende de la carte

- ⇒ **Mixité sociale :**
 - **une production globale et minimale de 10 logements sociaux, aidés ou conventionnés** est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet.
 - **une production globale de l'ordre de 10 logements adaptés aux populations *sénior*** 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

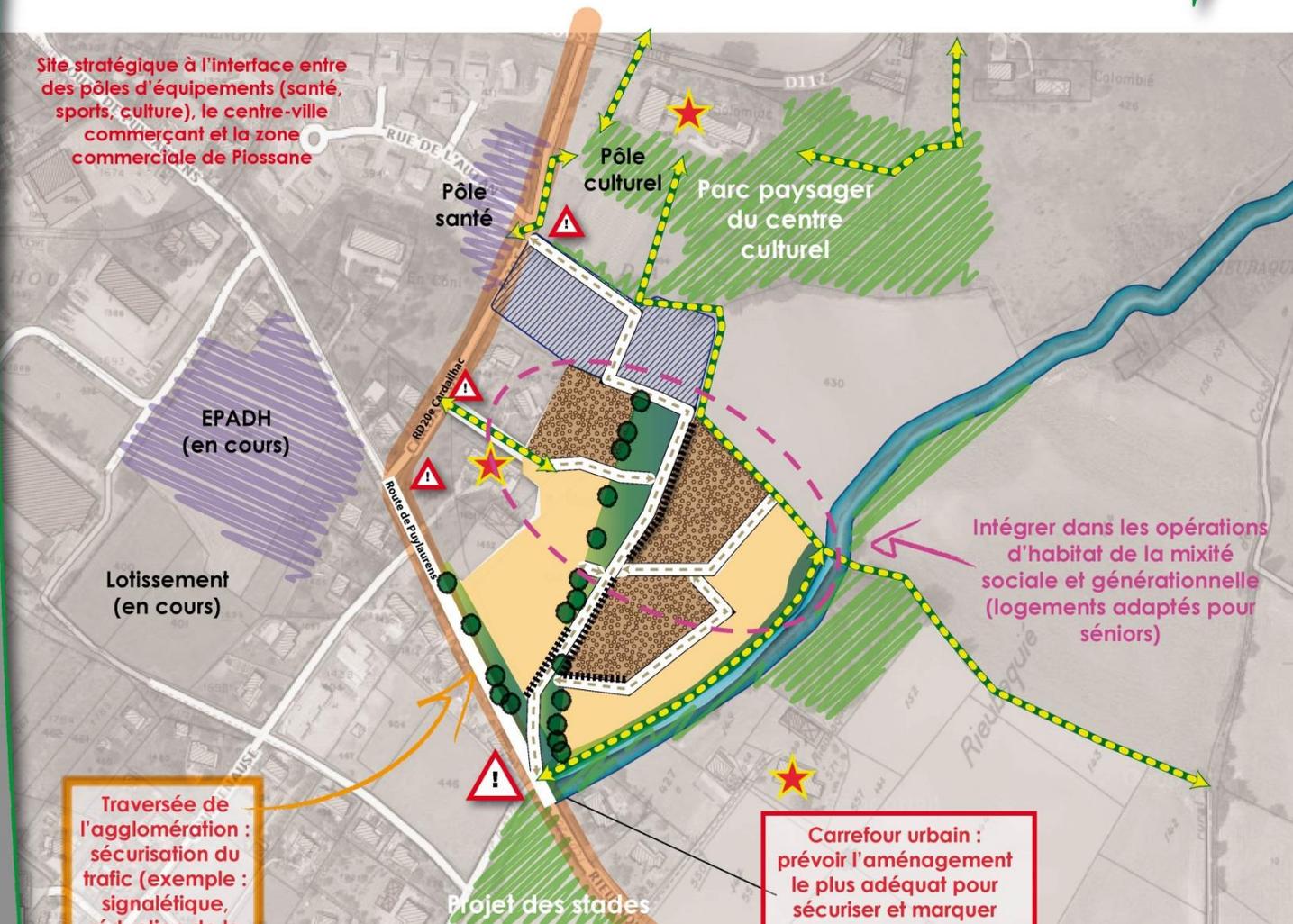
En dehors des tronçons concernés par le figuré (ligne pointillés noirs), application de la règle générale (cf article 6 du règlement de zone du PLU).



- Vocation : **résidentielle principalement (en lien avec des projets d'équipements culturels et de services)**
- Programmation de l'habitat, densité et typologie de constructions : **voir légende + OAP texte**



Site stratégique à l'interface entre des pôles d'équipements (santé, sports, culture), le centre-ville commerçant et la zone commerciale de Plossane



Traversée de l'agglomération : sécurisation du trafic (exemple : signalétique, réduction de la vitesse, ...)

Carrefour urbain : prévoir l'aménagement le plus adéquat pour sécuriser et marquer l'entrée de bourg

Intégrer dans les opérations d'habitat de la mixité sociale et générationnelle (logements adaptés pour séniors)

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 générationnelle**
 - **Habitat dense** : gabarits 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
- Patrimoine ordinaire à valoriser**
 - Bâti d'architecture traditionnelle
 - Aménagement d'un espace vert ouvert sur le parc du centre culturel



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

Plan Local d'Urbanisme





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%.



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. *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 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 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
	<i>îlots cartographiés sur la planche suivante</i>	De l'ordre de 10 logements sur l'ensemble des îlots identifiés comme les plus denses	Voir légende de la carte
	<i>îlots cartographiés sur la planche suivante</i>	De l'ordre de 15 logements 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).



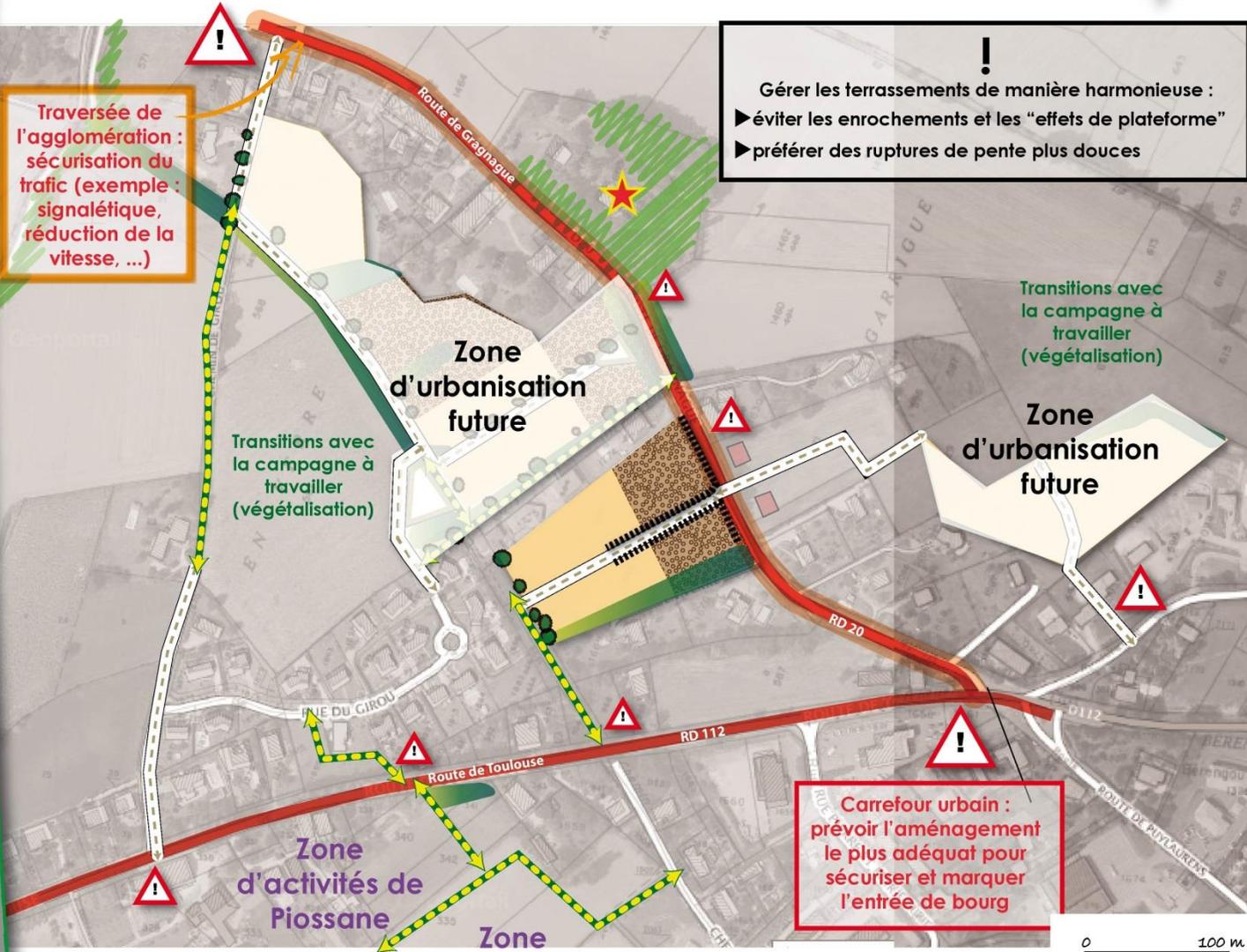
P
I
A
N
L
O
C
A
L
D'
U
R
B
A
N
I
S
M
E

- ▶ Vocation : **principalement résidentielle**
- ▶ Programmation de l'habitat, densité et typologie de constructions : **voir légende + OAP texte**



!
Gérer les terrassements de manière harmonieuse :
▶ éviter les enrochements et les "effets de plateforme"
▶ préférer des ruptures de pente plus douces

Traversée de l'agglomération : sécurisation du trafic (exemple : signalétique, réduction de la vitesse, ...)



Principes à respecter

- Desserte interne et accès à prévoir**
 - ▶ Connectée à la voirie existante
 - ▶ Orientée si possible le long des courbes du relief et dans l'axe d'une perspective
- Carrefour et traversée à sécuriser**
 - ▶ Mauvaise visibilité à prendre en compte et vitesse élevée des véhicules à faire réduire
- Espace public à aménager (placette)**
Espace public ou privatif à aménager et alignements à structurer aux abords
 - ▶ Création d'un espace convivial, d'un espace de respiration
 - ▶ Gestion d'une partie du stationnement
- Mode doux à développer**
 - ▶ Connecté aux voies existantes, à la zone économique et au centre-ville
 - ▶ Agrémenté si possible d'éléments de paysage (haie, bosquet, vues, ...)
 - ▶ Permettant si possible de gérer des transitions douces entre la ville et la campagne environnante
- Mixité, densités graduées, tissu structuré**
 - ▶ **Habitat dense** : gabarits de type petit collectif sur maximum 2,5 niveaux, rapprochés des espaces publics, 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
- Végétation à préserver**
 - ▶ Parc d'intérêt paysager
 - ▶ Micro-réservoirs de biodiversité, fragmentés et vecteurs de la **trame verte et de la trame bleue**
- Patrimoine ordinaire à valoriser**
 - ▶ Bâti d'architecture traditionnelle
 - ▶ Espace vert ouvert sur la campagne (public ou privatif)

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





CHAPITRE IV. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES AUF ET AUs







IV- 1. ZONE D'ACTIVITES DE PIOSSANE





DISPOSITIONS OPPOSABLES GENERALES

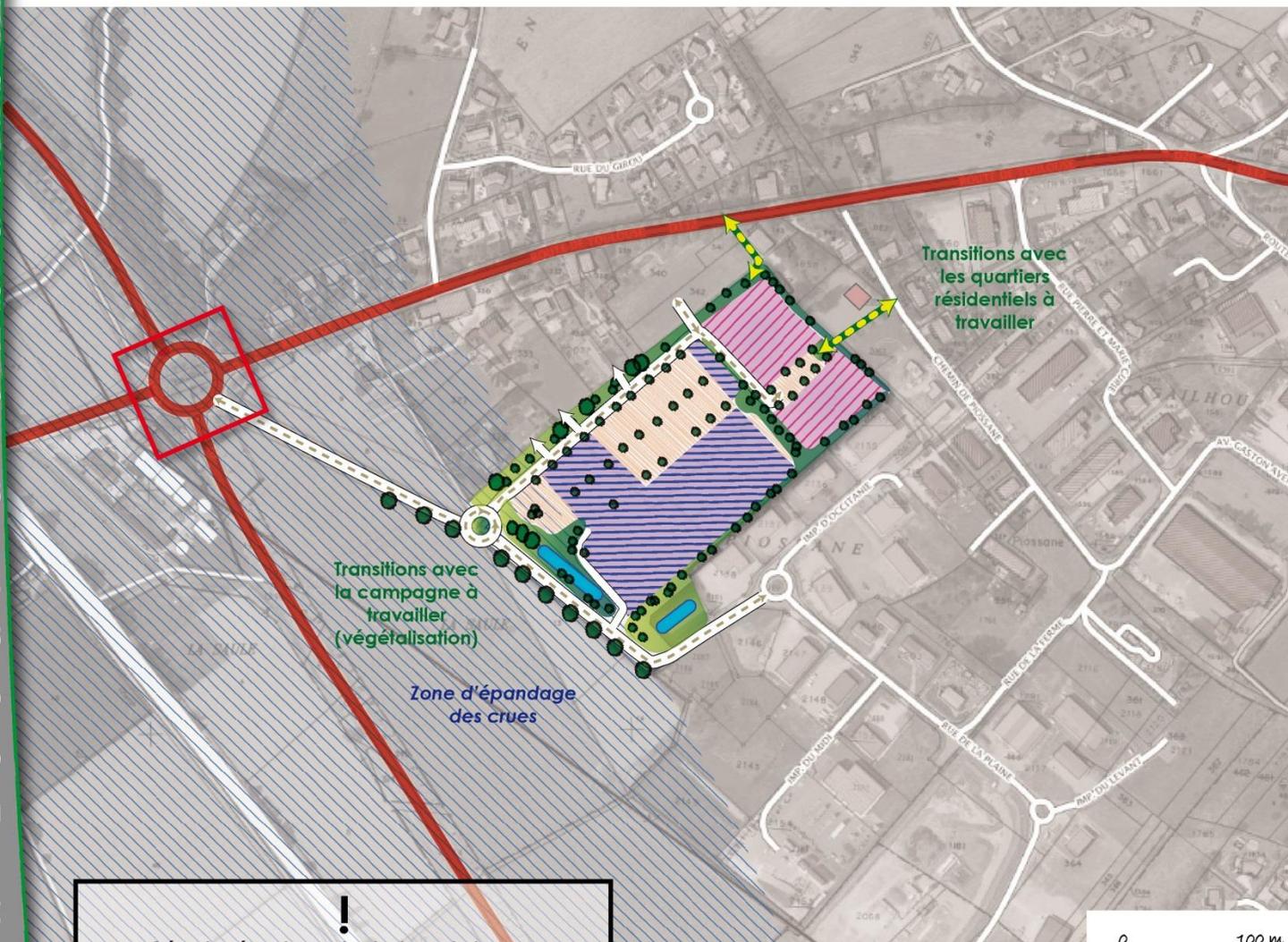
- ⇒ L'aménagement de la zone se fera dans le respect des prescriptions particulières relatives à la réglementation des secteurs soumis à des risques industriels ou technologiques.
- ⇒ L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone.

DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES

Voir le document graphique et sa légende ci-joints.



- Vocation : **principalement économique (commerciale + artisanale)**
- Programmation, densité et typologie de constructions : **voir légende + OAP texte**



!
 Gérer les écoulements pluviaux de la zone d'épandage des crues :
 ► éviter les obstacles à la circulation des eaux
 ► favoriser la temporisation des flux, la rétention et l'infiltration



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

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)





IV- 2. PLAINE DES SPORTS DE COURBENAUSE





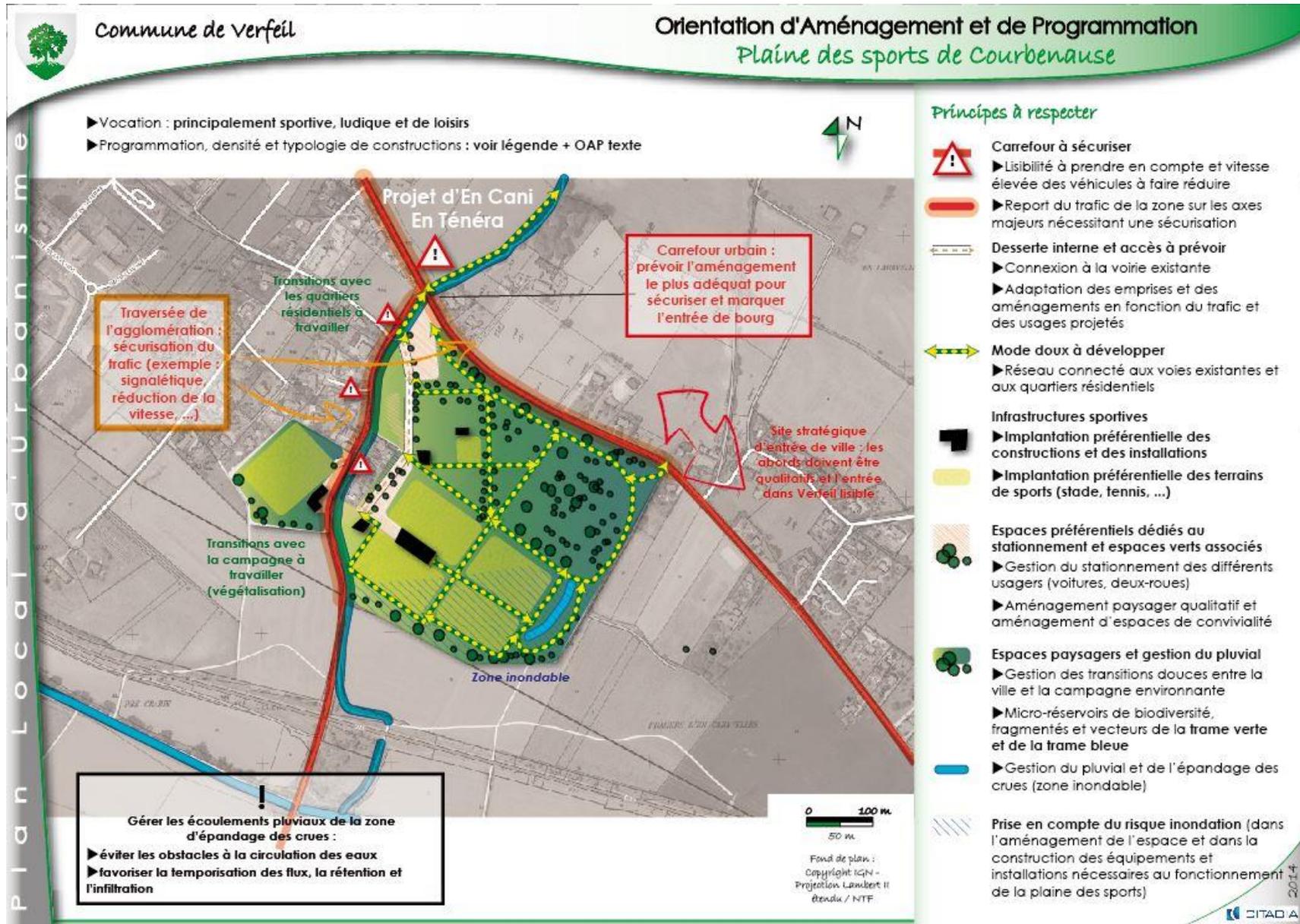
DISPOSITIONS OPPOSABLES GENERALES

- ⇒ L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone.
- ⇒ L'accès au site fera l'objet d'une attention particulière (sécurisation du carrefour).
- ⇒ Le stationnement et les abords du site feront l'objet d'un traitement végétal adapté et soigné.

DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES

Voir le document graphique et sa légende ci-joints.

Les implantations des constructions sont données à titre indicatif sur le document graphique ci-joint. Compte-tenu de l'aléa inondation, ces implantations seront réétudiées au cas par cas lors de l'élaboration du plan masse dans le cadre du dépôt du permis de construire ou d'aménager.







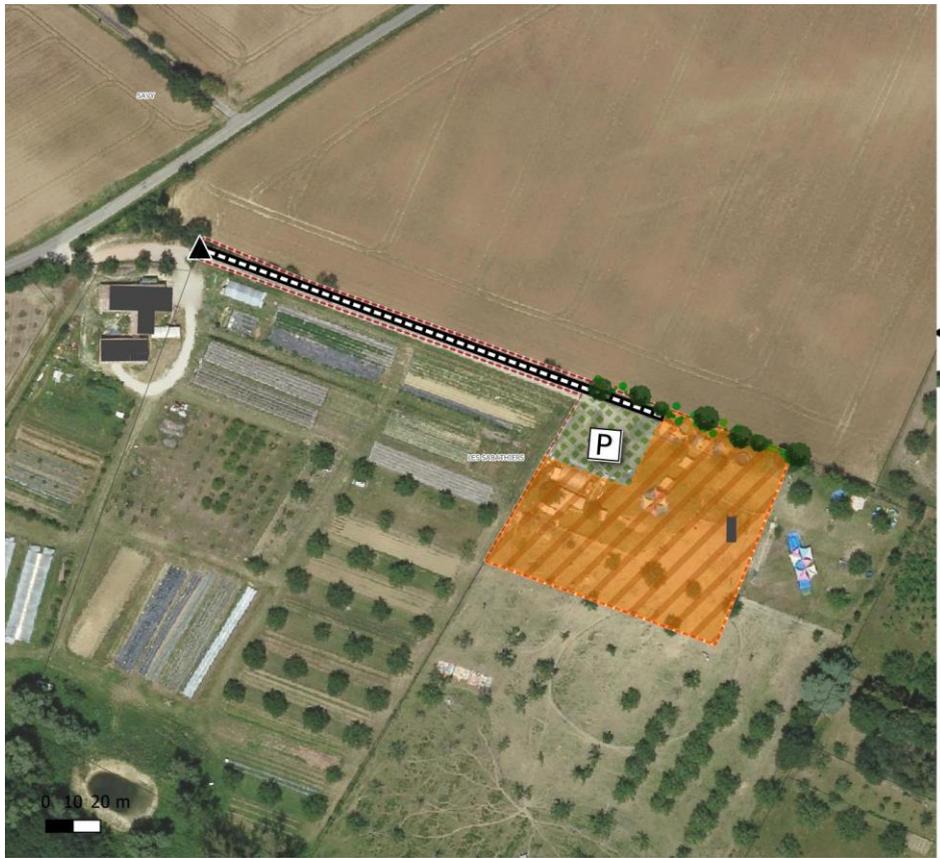
CHAPITRE V. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX STECAL







V- 1. STECAL ZOUZOU PARC



OAP de la commune de Verfeil

- Périmètre de l'OAP
- Symboles ponctuels
- Aire de stationnement privé
- Accès au site
- Symboles linéaires
- Voie de desserte locale à restructurer
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Symboles surfaciques
- Secteur d'implantation préférentielle
- Espace dédié aux stationnements et aux circulations

Maitre d'ouvrage : Communes de Verfeil
Mission: Révision allégée n°3 du PLU de la commune de Verfeil
Sources: DGFIP 2022, Ortho-photo 2016
Réalisation: Citadia Conseil© le 18.03.2022





CHAPITRE VI. 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		Programme des logements à produire (hypothèse vraisemblable) <i>(= estimations du nombre d'unités à produire, correspondant au nombre de ménages supplémentaires)</i>		
2AU	Cardailhac	30	9	30%
	Les Profits - En Mirgot	20	9	30%
	En Simou	40	18	30%
	En Verre - Garrigué (2)	75	23	30%
	<i>sous-TOTAL 2AU habitat</i>	195	59	30%
sous-TOTAL habitat 2AU (long terme)		<p><i>Estimation théorique maximale et globale (les OAP seront précisées au moment de l'ouverture à l'urbanisation)</i></p> <p><i>Estimation théorique sur la base des 30% de l'opération affectés au logement social</i></p>		

DISPOSITIONS GRAPHIQUES DES OAP

Sans objet.

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





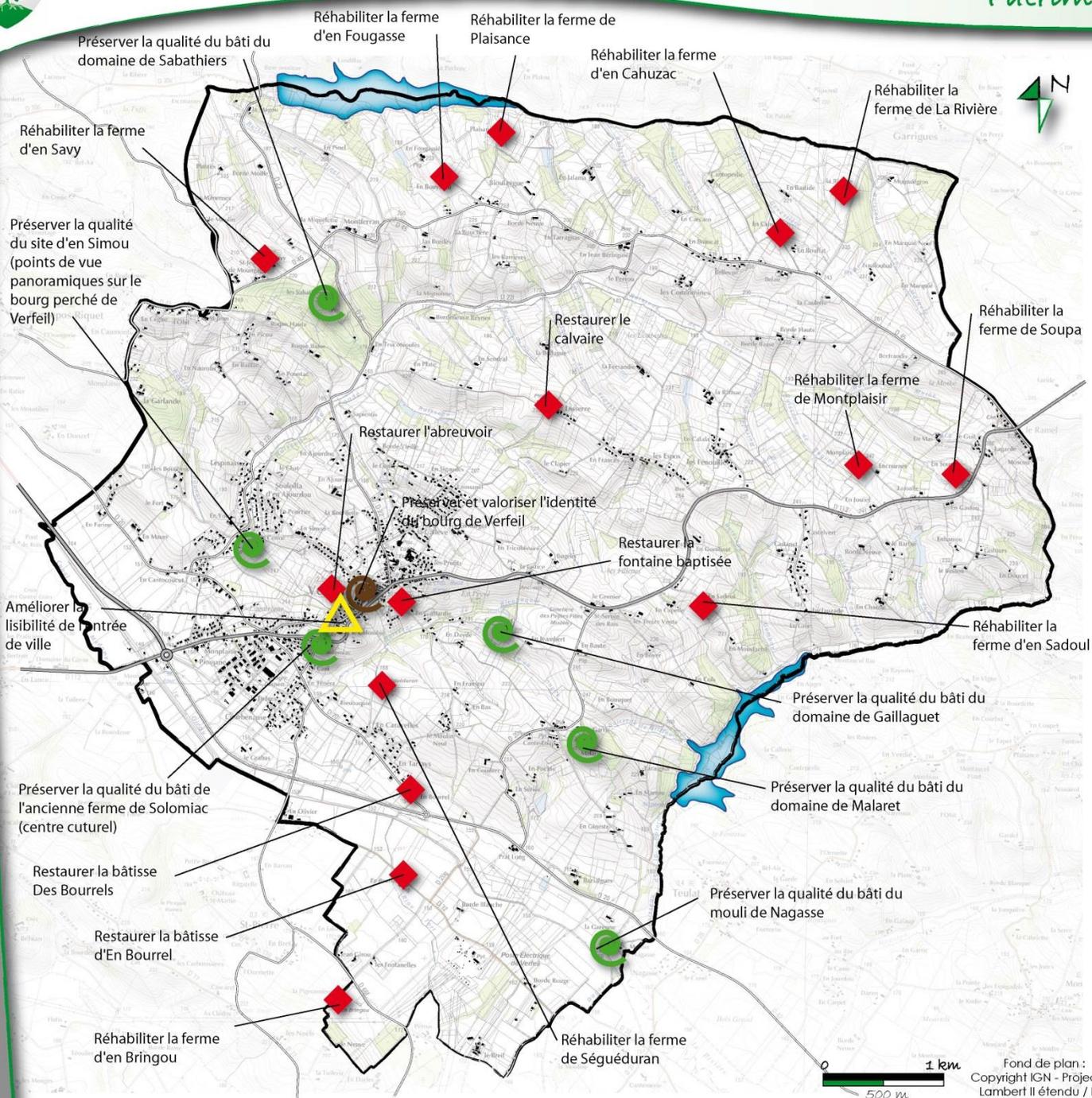
CHAPITRE VII. OAP-PAYSAGE RELATIVE A DES INTERVENTIONS SUR CERTAINS ELEMENTS PATRIMONIAUX





DISPOSITIONS OPPOSABLES PARTICULIERES

Voir le document graphique et sa légende ci-joints.



Principes à respecter

- 
Réhabilitation du patrimoine identifié
 - ▶ Réhabilitation, réfection, restauration, rénovation dans l'esprit de ce qui reste du patrimoine original
 - ▶ Mise en valeur

- 
Préservation de la qualité du patrimoine identifié
 - ▶ Mise en valeur
 - ▶ Interventions de manière à ne pas dénaturer le patrimoine

- 
Préservation de la qualité du patrimoine urbain du Village de Verfeil (citadelle)
 - ▶ Préservation et valorisation par le zonage UA (+ MH)

- 
Amélioration de la lisibilité des entrées de ville de Verfeil
 - ▶ Mise en valeur
 - ▶ Interventions paysagères et implantations du bâti précisées dans les OAP de secteur

Ce patrimoine étant constitué de

- ▶ Châteaux, maisons de maître
- ▶ Fermes isolées d'intérêt architectural
- ▶ Patrimoine vernaculaire
- ▶ Ensemble urbain cohérent (village)
- ▶ Entrée de ville/village