

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Auddicé Environnement



Agence Sud
Rue de la Claustre
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription 24/10/2014	Arrêt 07/07/2022	Mise à l'enquête 27/02/2023	Approbation 27/06/2023
-----------------------	----------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------------



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'expression d'un projet urbain.....	3
1.1 Qu'est-ce que le développement durable ?.....	3
2.1 Le contenu du PADD.....	3
2. Perspectives d'évolution démographique et besoins fonciers	5
3. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune de Verquières	6
Orientation n°1 : Assurer un développement urbain en limitant la consommation de l'espace ..	7
I- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	7
II- Renforcer l'attractivité du cœur de village.....	7
III- Organiser un développement maîtrisé en lien avec le noyau villageois	8
Orientation n°2 : Préserver la vocation agricole et naturelle du territoire	13
I- Préserver le potentiel des terres agricoles.....	13
II- Protéger les éléments caractérisant la trame verte et bleue.....	13
Carte de synthèse des orientations du PADD	15

INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a institué une nouvelle démarche dans la planification urbaine qui consiste à faire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non plus seulement un outil de réglementation de l'usage des sols comme l'était le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais aussi un outil de prospection pour que le PLU devienne un document d'aménagement et de développement durable du territoire communal. En effet, il ne s'agit plus de rendre simplement compte d'un parti d'urbanisme mais bien d'exposer un véritable projet urbain.

Pour cela, le PLU doit comporter un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir, ce n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé. C'est pourquoi la carte de synthèse présentée à la fin du document doit être considérée comme un schéma de principe dont le contenu général est indicatif.

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET URBAIN

1.1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

➤ Définition générale

L'expression « développement durable » est apparue de manière officielle en 1987, dans le rapport « Our common future » du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Bruntland. Depuis, cette préoccupation a gagné le monde entier, avec des incidences croissantes sur tous les secteurs d'activités.

D'où l'émergence de questions fondamentales : comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ? Comment faire pour léguer une terre en bonne santé à nos enfants ? C'est pour répondre à ces questions qu'est né le concept de développement durable que l'on peut résumer d'une phrase simple :

« un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Pour atteindre ce but, la société doit réussir à concilier trois univers qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

➤ Développement durable et urbanisme

La notion de ville durable peut se définir selon 3 critères :

- C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle et de projets multidimensionnels.
- La ville durable doit pouvoir offrir une qualité de vie en tous lieux et des différentiels moins contrastés entre les cadres de vie. Cette exigence appelle une mixité sociale et fonctionnelle, ou, à défaut, des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités : commerces, service, nature et loisirs, démocratie de proximité, etc. proximités aussi entre les différentes cultures de la ville, entre les groupes sociaux, les générations.
- Une ville durable est, en conséquence, une ville qui se réapproprie un projet politique et collectif, renvoyant à grands traits au programme défini par l'Agenda pour le XXI^e siècle (Agenda 21) adopté lors de la Conférence de Rio. Les villes qui entrent en résonance avec ces préoccupations définissent, à l'échelon local, quelles formes donner à la recherche d'un développement équitable sur un plan écologique et social, vis-à-vis de leur territoire et de l'ensemble de la planète, et elles reformulent par là même un sens collectif. Il s'agit à la fois de réduire les inégalités sociales et les dégradations écologiques, en considérant les impacts du développement urbain à différentes échelles.

2.1 LE CONTENU DU PADD

➤ Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD.

Son contenu a évolué notamment avec la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Aux termes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, *"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Dans un document distinct du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

➤ La portée juridique du PADD

La loi SRU a déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat lui ôte ce caractère. Toutefois, il n'est pas sans effet juridique puisque l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoit de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD et le règlement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément du PLU et peuvent, secteur par secteur, prévoir des actions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation du PADD. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

En résumé :

Le PLU contient un PADD qui définit le projet communal (non opposable aux permis de construire) qui se traduit par :

- sur toute la commune, le règlement obligatoire dont la lettre doit être respectée.
- sur certains quartiers, des orientations d'aménagement et de programmation, dont l'esprit doit être respecté.

2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS FONCIERS

Nota : ces perspectives sont établies en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays d'Arles approuvé le 13 avril 2018 et modifié le 26 avril 2019.

Perspectives								
année	1975	1982	1990	1999	2013	2019	2022	2037
population	316	508	654	801	795	819	830	980
Evolution moyenne annuelle	+7%	+3,2%	+2,3%	-0,05%	+0,5%	+0,5%	+1,1%	

Source : INSEE et estimation communale pour 2022

Les perspectives du P.L.U reposent sur une augmentation de la population de 150 habitants environ sur une période de 15 ans ce qui correspond à une croissance annuelle de 1,1%.

Elle entraîne des besoins fonciers estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : 150 habitants environ
- Nombre de logements (avec prise en compte du desserrement des ménages, de la fluidité du marché) : 100 logements environ
- Nombre de logements/an : 6,5 logements environ
- Nombre de logements estimés en renouvellement urbain ou en dent creuse : 15 logements environ
- Nombre de logements estimés nécessitant du foncier en extension de l'enveloppe urbaine existante : 85 logements environ
- Densité moyenne retenue brute (comprenant les voiries, les espaces verts, les dispositifs de rétention des eaux pluviales, etc.) : 17 logements/ha qui s'analyse sur la globalité du projet de PLU et non sur chaque opération d'aménagement. En densité nette (sur la base de 30% d'espaces communs), cela représente une densité moyenne de 25 logements/ha environ.

Ainsi, sur la base de la densité brute retenue, il est considéré qu'environ 5,1 ha seront nécessaires pour accueillir les logements des populations nouvelles sur la commune de Verquières à l'horizon 15 ans :

- **0,5 ha environ dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses),**
- **4,6 ha environ en extension de l'enveloppe urbaine existante.**

3. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE VERQUIERES

La commune de Verquières se caractérise par un petit noyau villageois autour duquel s'est développé ces dernières décennies un habitat principalement individuel; le plus souvent sous forme de lotissement.

Sa position géographique à proximité de Châteaurenard, Avignon et Cavaillon ont permis une attractivité démographique et économique (deux zones artisanales).

La municipalité souhaite poursuivre le développement démographique et économique du village de façon maîtrisée en conservant les caractéristiques patrimoniales qui font de Verquières une commune où il fait bon vivre.

Le projet communal repose donc sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles.

Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

La commune de Verquières pose des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain traduits au niveau de son projet urbain avec plusieurs objectifs :

- conserver la centralité autour du noyau villageois,
- renforcer le tissu urbain existant en prenant en compte les caractéristiques, particularités, propres à chaque quartier (desserte, capacité des réseaux, etc.),
- préserver les espaces agricoles, naturels et les corridors écologiques relevés au niveau du diagnostic (trame verte et bleue).

Le projet urbain de la commune est constitué de deux orientations répondant à ces enjeux :

1- ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

2- PRESERVER LA VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

I- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- *Un projet s'inscrivant dans une enveloppe adaptée aux besoins estimés à l'horizon 15 ans*

L'analyse de l'enveloppe urbaine existante fait apparaître très peu de disponibilités foncières en « dents creuses » (parcelles non bâties) ou division de propriété bâtie de l'ordre de 0,5 ha environ au total. Verquières s'est développé majoritairement sous la forme de lotissement dont l'organisation du bâti offre peu de perspectives de renouvellement urbain (division de propriétés bâties par exemple).

Le projet de PLU s'inscrira donc en grande partie dans une zone d'urbanisation future en continuité du cœur de village au Sud-Est représentant une superficie de 4,5 ha environ.

- *Une urbanisation moins consommatrice d'espace*

L'analyse de la consommation de l'espace a révélé que 15,3 ha environ ont été artificialisés sur les 20 dernières années soit 0,8 ha/an.

Le projet de PLU, pour les quinze prochaines années, prévoit une consommation totale de 5,1 ha environ à vocation d'habitat envisagé à l'horizon 15 an soit 0,34 ha/an soit une baisse de 57,5% par rapport aux 20 dernières années ce qui est compatible avec les orientations du SCOT et les objectifs transitoires de la loi « Climat et Résilience » en matière de limitation de la consommation d'espace.

De plus, la commune retient une densité brute moyenne de 17 logements à l'hectare. Cette densité est supérieure à celle constatée globalement sur la commune. En effet, l'analyse du tissu fait apparaître que les opérations d'aménagement (lotissement) représentent une densité brute de 10 à 15 logements/ha en moyenne.

Les possibilités de densification en dents creuses sont quant à elles limitées et sur des petites superficies, disséminées sur 2 ou 3 sites.

En revanche, le développement de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine projeté sur une superficie de 4,5 ha environ permettra d'exprimer une densité plus affirmée et structurée. Au regard de la configuration du secteur et des objectifs de la commune, cette zone pourrait représenter :

- une densité brute de 19 logements/ha environ (avec espaces publics/collectifs)
- une densité nette de 25 logements/ha environ sur la base de 30% d'espaces/collectifs (voirie, place, espaces verts, rétention des eaux pluviales, etc.) en cohérence avec les orientations du SCOT du Pays d'Arles en vigueur.

II- RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CŒUR DE VILLAGE

(Cf. plan page 10)

Poursuivre la requalification d'espaces publics

L'aménagement de la place des Frênes est achevé permettant d'affirmer son statut d'équipement public, de réorganiser le stationnement, etc. La commune se laisse également la possibilité dans un second temps d'implanter un bâtiment communal qui viendrait structurer la place et qui pourrait accueillir un commerce ou service (déplacement du bar par exemple).

A moyen terme, le réaménagement de la place de l'Eglise représente également un enjeu de par sa proximité immédiate de l'école, de la Mairie, etc.

Renforcer les liens entre le cœur du village et les quartiers existants et futurs

- Aménager la rue L. Pellegrin (priorité aux piétons/cycles) pour créer une continuité entre la place de l'église, le secteur de la Mairie/Ecole et la place des Frênes.
- Affirmer les liaisons douces entre les différents pôles de vie (le cœur de village, l'aire de jeux, la place de la Magnaneraie, la zone d'urbanisation future, etc.)

Rue Lucien Pellegrin



Soutenir les commerces et services de proximité

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limité car relevant en premier lieu d'une initiative privée. Néanmoins, à travers la mise à disposition de locaux commerciaux et le traitement d'espaces publics créant des conditions d'attractivité (aménagement de place, traitement paysager, déplacements doux), la commune entend pérenniser l'activité commerciale et de service sur la commune.

III- ORGANISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE EN LIEN AVEC LE NOYAU VILLAGEOIS

Résorber les quelques dents creuses présentes dans le tissu urbain

Il s'agit de combler les quelques espaces interstitiels (« dents creuses ») dans le tissu urbain existant. Ce potentiel représente 0,5 ha environ.

Permettre le développement d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat au Sud-Est en continuité de l'urbanisation existante

A proximité immédiate du cœur villageois, la commune souhaite poursuivre l'urbanisation au Sud-Est de celui-ci en initiant une démarche de projet urbain permettant d'une part d'apporter une offre de logements diversifiée et d'autre part de structurer l'espace avec une part d'espaces publics/collectifs à l'échelle de l'opération (place, mail planté, etc.) pour garantir un cadre de vie agréable de ce nouveau quartier.

Il devra être réalisé sous forme d'une opération d'ensemble dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui proposeront des principes en matière de :

- formes urbaines (densité, typologie de bâti, etc.),
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins,
- équipements collectifs (place, bassin de rétention paysager, ilots de stationnement, etc.) et espaces verts,
- phasage dans le temps.

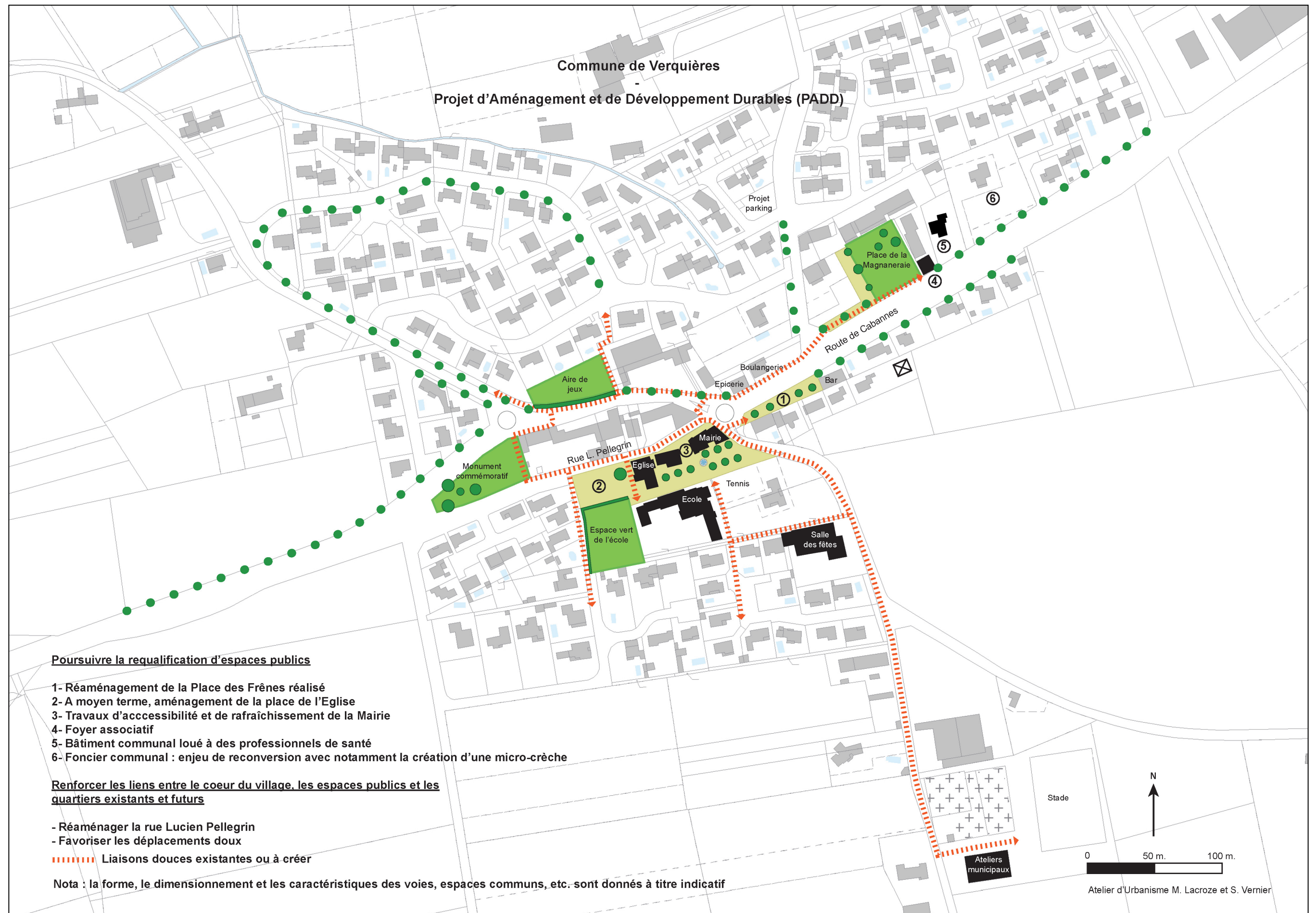
L'aménagement de cette zone devra également prendre en compte le risque inondation par ruissellement par la réalisation d'ouvrages hydrauliques adaptés.

Proposer une offre de logements diversifiée

Il s'agit de permettre aux jeunes de Verquières ou des communes voisines de s'installer sur la commune, d'offrir des possibilités à des jeunes ménages en quête d'une première accession dans des conditions financières abordables. Pour ce faire, la commune souhaite être à l'initiative de cette opération.

Le PLU et les actions complémentaires de la municipalité en matière d'habitat devront permettre la mise en œuvre d'opérations favorisant la diversité dans l'offre de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et petit collectif avec une part de logements locatifs).

C'est également permettre à des personnes plus âgées recherchant des logements adaptés à leur mode de vie de rester sur la commune.



Promouvoir des formes urbaines, moins consommatrices d'espace tout en conservant l'identité du village

Il s'agit de :

- favoriser des formes urbaines plus compactes et structurées, tout en laissant une place conséquente à des espaces publics et/ou collectifs de qualité pour créer du lien urbain et social,
- proposer des solutions innovantes en matière de construction : traitement hydraulique, ensoleillement, matériaux, orientation du bâti, traitement paysager, etc.

Stopper l'urbanisation diffuse le long de la D7n

Un habitat diffus s'est développé sur un secteur derrière la station service (zone NB du POS devenu caduc). Du fait de l'éloignement du village, de la limitation de l'étalement urbain, d'accès et réseaux insuffisants, la commune retient de ne pas poursuivre l'urbanisation de ce secteur. Les activités ponctuelles existantes le long de la RD7n sont également prises en compte.

Valoriser et optimiser le foncier des zones artisanales existantes

Les zones artisanales de la Monède et des Peupliers : il convient de valoriser tant d'un point de vue économique (évolution d'entreprises et potentiel en dents creuses) que d'un point de vue paysager (requalification des espaces publics internes à la zone, gestion des eaux pluviales, traitement des clôtures, etc.). Elles sont de compétence intercommunale depuis 1^{er} janvier 2017.

Zone artisanale « La Monède »



Mettre en adéquation les réseaux avec le projet communal

- Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales

Elles doivent être mieux prises en compte au niveau du PLU en limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées sur les nouvelles opérations et en proposant des dispositifs de rétention des eaux pluviales traités qualitativement en terme d'intégration paysagère et urbaine (mise en place de dispositifs alternatifs de type noues de rétention par exemple).

Elle est une composante importante des nouvelles formes d'urbanisation qui conduisent à la densité et la nécessité de prévoir des espaces libres urbains significatifs avec un aménagement quantitatif et qualitatif.

- Développer les communications numériques

Le volet aménagement numérique des territoires est présent dans les textes du Grenelle de l'environnement, avec l'introduction de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme. Aussi, la commune dans le cadre de la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat qu'elle envisage, souhaite que les projets futurs disposent des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de développement des communications numériques (accès à la fibre notamment).

Promouvoir le tourisme local

- Développer le cyclotourisme

Dans le cadre du schéma directeur cyclable de Terre de Provence, des liaisons cyclables sont envisagées entre les différentes communes de l'Agglomération dont Verquières et la voie verte Val de Durance (le long de l'ancienne voie ferrée entre Barbentane et Plan d'Orgon). Cela permettra de développer la pratique du vélo-loisir et mailler le territoire intercommunal ce qui sera bénéfique pour l'attrait touristique du territoire.

- Permettre l'évolution du domaine de Beauplan vers une destination d'hôtel-restaurant

Le domaine de Beauplan représente un patrimoine remarquable de la commune de par son architecture et son histoire. La possibilité de faire évoluer cet ensemble bâti en hôtel restaurant permettrait d'une part de valoriser ce patrimoine bâti et d'autre part de renforcer l'attractivité touristique de la commune.

ORIENTATION N°2 : PRESERVER LA VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

I- PRESERVER LE POTENTIEL DES TERRES AGRICOLES

La zone agricole représente 91% environ du territoire communal, elle constitue un enjeu économique et paysager important et contribue à la qualité du cadre de vie.

La commune entend conserver les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Comme vu précédemment, le projet de développement urbain de la commune s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation d'espace avec un projet d'extension de l'urbanisation sur la zone agricole mesurée et encadrée (cf. page 7).

Une protection stricte des zones agricoles doit être assurée à l'exception de l'habitat diffus non agricole pour lequel une évolution encadrée sera admise à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit de permettre une annexe et une piscine par habitation. Le règlement du PLU viendra préciser les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

D'autre part, le domaine de Beauplan, qui représente un patrimoine remarquable, doit pouvoir évoluer vers une vocation touristique.

En dehors de ces cas, aucune construction autre que celle nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne sera admise.

Zone agricole



II- PROTEGER LES ELEMENTS CARACTERISANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable et promouvoir le développement économique et touristique.

La trame verte et bleue est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement. La démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.

Au niveau du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), il n'y a pas d'élément de trame verte ou bleu identifié.

Les cours d'eau et canaux/filiales

Le réseau hydrographique est un élément identitaire de la commune.

La commune est pourvue d'un réseau d'irrigation/d'écoulement des eaux conséquent qui draine toute la zone agricole.

Il s'agit de protéger la richesse naturelle et paysagère de ces deux cours d'eau et leur ripisylve :

- instauration de marge de recul des constructions par rapport aux berges,
- identification comme canaux d'assainissement agricole d'intérêt écologique.



Les sites naturels

L'occupation des sols du territoire est très majoritairement agricole. Deux sites naturels boisés présents sur la commune sont retenus comme trame verte avec le classement en espace boisé classé :

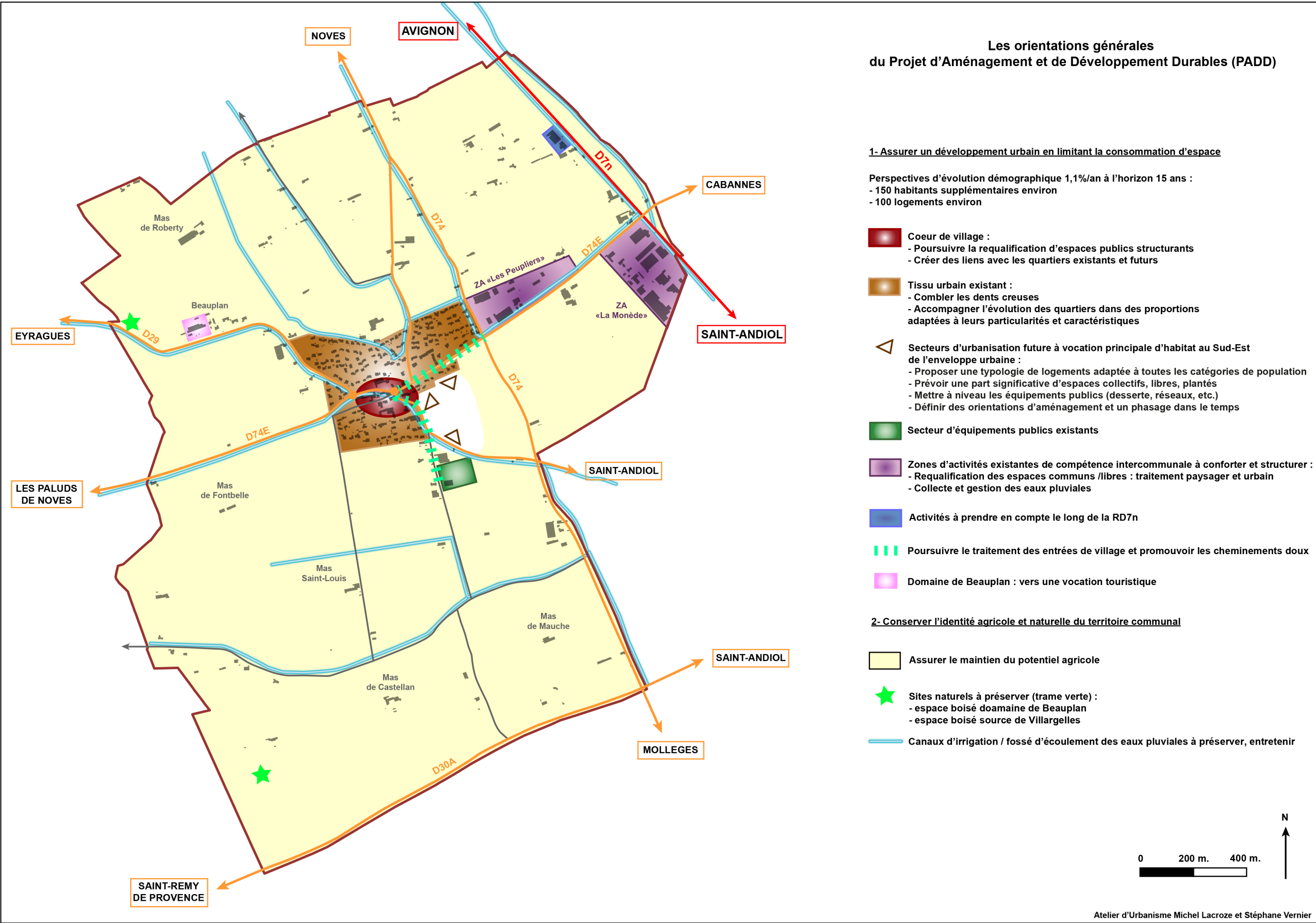
- l'espace boisé du domaine de Beauplan,
- l'espace boisé de la source de Villargelles, quartier de la bergerie de Castellan

Source à la bergerie de Castellan



D'autre part, les haies agricoles et les alignements de platanes (sauf raison sanitaire) doivent être conservés.

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze et Stéphane Vernier