



P L U

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE

VERDUN SUR GARONNE

### 3- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

| REVISION     |                  |                 |          |
|--------------|------------------|-----------------|----------|
| ARRETE       | ENQUETE PUBLIQUE |                 | APPROUVE |
| 29 août 2013 | 13 janvier 2014  | 14 février 2014 | -        |





## CONTENU ET PORTEE DU P.A.D.D

La loi « **Solidarité et Renouvellement Urbains** » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** » (P.A.D.D.) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. La Loi « **Engagement National pour l'Environnement** » du 12 Juillet 2010 et la loi de « **Modernisation de l'Agricultures et de la pêche** » du 27 juillet 2010 viennent renforcer les prérogatives des documents d'urbanisme en matière de **développement durable**, de prise en compte de **l'environnement** et de diminution **des consommations d'espaces agricoles et naturels**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit 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** retenues par la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- **La protection de l'environnement et du cadre de vie ;**
- **L'équité et la cohésion sociale ;**
- **L'efficacité économique.**

Véritable expression du projet communal dans l'organisation de son territoire, le P.A.D.D. prend en considération de **manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques** concernant la commune pour définir ses grandes orientations, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages et de patrimoine.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme. Même si la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du P.A.D.D., les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le P.A.D.D. doit être un document **simple, accessible à tous les citoyens** et doit permettre un débat clair en Conseil Municipal.



## LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le diagnostic stratégique a mis en évidence plusieurs enseignements, en termes de fonctionnement et de tendances lourdes de l'évolution de la commune de VERDUN SUR GARONNE.

VERDUN SUR GARONNE a une **vocation résidentielle et de bassin d'emploi au cœur d'un territoire métropolisé**. La commune s'est principalement développée de **manière concentrique autour du centre-ville**, sous une **forme urbaine préférentiellement pavillonnaire** mais également par un **urbanisme plus dense**. **L'empreinte agricole** marque encore **fortement le territoire**. **Cet espace a subi quelques phénomènes de mitage relativement anciens**. **La qualité architecturale et patrimoniale du centre ancien est remarquable et de nombreux monuments et sites classés offrent un regard fascinant vers le passé**. La Garonne, véritable « poumon vert » et corridor naturel au centre du développement, impacte de manière significative Verdun.

Le centre-ville, lieu à **forte valeur collective**, regroupe **des commerces, des services et des équipements de rayonnement départemental**. Les **zones d'activités** se sont implantées à proximité des **grands axes de communication**. L'expansion démographique qu'a connu VERDUN ces dernières années a des incidences sur le fonctionnement de la commune, l'intégration des populations et le maintien des espaces naturels et agricoles.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VERDUN SUR GARONNE se décline selon trois axes directeurs :

- **Maîtriser l'accueil de population, favoriser la diversité de l'habitat et densifier l'espace urbain.**
- **Pérenniser et développer le tissu économique, de services et d'équipements sur le territoire.**
- **Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, le patrimoine architectural et paysager et protéger les continuités écologiques.**



## MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION, FAVORISER LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET DENSIFIER L'ESPACE URBAIN.

### ➡ MAITRISER LA CROISSANCE DE LA POPULATION.

- ↪ Accroître l'attractivité du territoire pour la population active.
- ↪ Prévoir des capacités d'urbanisation suffisantes afin de répondre aux besoins de la population dans un souci de respect des particularités topographiques de la commune et de préservation des espaces naturels et agricoles.
- ↪ A ce titre prévoir les capacités suffisantes à l'accueil de **55 nouveaux logements** par an avec comme objectif démographique d'atteindre **6 200 habitants en 2025.**

↪ Pour répondre aux objectifs de développement démographique, **50 hectares à l'horizon 2025** peuvent être urbanisés en prenant en compte un **coefficient de rétention foncière de 20%** et une **taille moyenne de parcelle de 500 m<sup>2</sup>**. L'ouverture à l'urbanisation de ces surfaces sera planifiée dans le temps (zones AU et AU0) et soumise à **orientation d'aménagement et de programmation définissant les modalités de l'urbanisation.**

- 📊 *Calcul des capacités d'urbanisation : la croissance annuelle moyenne de la population communale entre 1999 et 2009 est de 3,37%.*
- 📊 *La population municipale estimée en 2012 est d'environ 4 500 habitants\* [4 103 habitants + 195 permis accordés entre 2010 et 2012 (2,3 personnes par ménage selon l'INSEE)]. \*Hypothèse de calcul réalisée avec un solde naturel égale à 0% (références 1999-2009).*
- 📊 *La commune souhaite pouvoir maîtriser sa croissance démographique au travers d'un projet de développement résolument durable.*
- 📊 *Vu la position attractive du territoire, la volonté de protéger les espaces naturels et agricoles de l'impact de l'urbanisation, et la nécessité de maintenir un niveau d'équipements et de services satisfaisant pour la population, la municipalité s'est prononcée sur un projet de croissance de 2,5% par an jusqu'en 2025.*
- 📊 *La taille moyenne de parcelle prise en compte pour calculer le potentiel de développement de la commune est de 500m<sup>2</sup>. Elle autorise le développement de formes urbaines mixtes : collectifs, habitat groupé, maisons individuelles...*
- 📊 *Un taux de 15%, nécessaire pour la réalisation d'espaces publics de qualité et des voiries a été appliqué lors de ce calcul.*
- 📊 *En outre, vu la tension du marché immobilier, la rétention foncière sur certains espaces à enjeux et l'évolution des capacités d'urbanisation du POS, un coefficient de 0,2 s'applique à la valeur brute des capacités d'urbanisation nécessaires à la réussite du projet de développement de la commune.*

- ↪ Favoriser l'accueil de jeunes ménages sur le territoire afin de poursuivre la croissance du taux de natalité.
  - 📌 *Déterminer au niveau règlementaire des espaces urbanisables à proximité des commerces, des services et des espaces de loisirs ;*
  - 📌 *Favoriser au moyen du règlement écrit la mixité des formes de logements afin d'assurer le parcours résidentiel des jeunes ménages sur le territoire.*
- ↪ Développer l'emploi afin d'accroître la part des actifs travaillant sur la commune.
  - 📌 *Mettre en place un règlement favorisant l'installation de commerces et de services au sein de l'espace urbain.*



## ➡ MAÎTRISER LE RYTHME DES CONSTRUCTIONS AU TRAVERS D'UN PHASAGE STRICT DE LA PLANIFICATION URBAINE.

- ↪ Poursuivre l'effort en matière de réalisation de logements sociaux.
  - ☛ Mettre en place des secteurs de mixité sociale sur les nouvelles zones à urbaniser à proximité des commerces et services du territoire.
- ↪ Maîtriser les extensions urbaines et l'interface urbain/rural.
  - ☛ Favoriser au moyen du règlement la densification du bâti par le comblement des espaces interstitiels notamment au lieu-dit "Encessoy", "Saint Sulpice", "Labezette" et le long du chemin de Frescaty ;
  - ☛ Intégrer dans le règlement des dispositions favorisant l'intégration des constructions à leur environnement existant (formes urbaines, hauteur, espaces libres végétalisés...) ;
  - ☛ Limiter le développement de l'urbanisation autour du Bourg et du hameau de Notre-Dame.
  - ☛ Maîtriser l'organisation de l'urbanisation par un phasage du développement urbain de la commune (classement en zones AU et AU0).
- ↪ Favoriser la construction de petits logements locatifs et en accession à la propriété à destination des jeunes ménages primo-accédants dans l'optique de conforter la hausse du taux de natalité.
  - ☛ Délimiter des secteurs où, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage devra être affecté à du logement locatif, notamment social (article L.123-1-5. 16 du Code de l'Urbanisme).
  - ☛ Assurer une politique de maîtrise foncière publique par l'instauration du droit de préemption urbain par délibération du conseil municipal (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).
  - ☛ Favoriser la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux en adoptant des dispositions du règlement qui permettent la diversité des formes bâties.
- ↪ Favoriser la reconquête des logements vacants
- ↪ Impulser et soutenir des projets de réhabilitation du bâti ancien dégradé ou inoccupé en cœur de Bastide.
- ↪ Améliorer la qualité du parc de logements.

Outils complémentaires  
au PLU :

Outils de maîtrise foncière (ER, droit de préemption) ;  
Mesures incitatives (conditions réglementaires favorables à la réhabilitation des logements vacants) ;  
Traitement du bâti vacant (OPAH) ;  
Mise en valeur des espaces publics ;  
Amélioration des circulations et du stationnement.

## ➡ DENSIFIER LE BATI ET STOPPER L'ETALEMENT URBAIN LINEAIRE.

- ↪ Définir la limite franche de l'espace urbain et bien identifier les espaces agricoles.
  - ☛ Concentrer l'urbanisation autour des espaces urbanisés présentant des enjeux pour la commune et offrir des possibilités de densification de l'espace urbain au travers du règlement (COS élevé ou non réglementé, hauteurs importantes en centre-bourg
  - ☛ Protéger les espaces agricoles par un classement en zone A au règlement.
- ↪ Diminuer l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.
  - ☛ Protéger les espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A du PLU.
- ↪ Comblent les dents creuses d'urbanisation notamment les arrières de Henri Jauvert.
  - ☛ Classer ce secteur en zone AU0 du PLU, afin d'assurer à long terme une maîtrise optimale des formes urbaines, de la densité et du maillage du quartier avec son environnement urbain alentour.
- ↪ Favoriser le développement des énergies renouvelables dans le domaine de l'habitat.
  - ☛ Intégrer au niveau réglementaire des dispositions permettant l'insertion urbaine des capteurs solaires dans les domaines de l'habitat et de l'économie.





## PERENNISER ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE, DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE.

### ➡ PERENNISER ET DEVELOPPER LES COMMERCES ET SERVICES EN CENTRE-BOURG.

- ↪ Développer les activités artisanales n'engendrant pas de nuisance pour la population environnante.
- ↪ Favoriser l'accompagnement paysager des espaces économiquement transformés.
  - ☛ Développer les zones artisanales et réserver de nouveaux espaces permettant d'accueillir des entreprises ;
  - ☛ Travailler sur l'organisation interne et les extensions mesurées des zones existantes ;
  - ☛ Améliorer la qualité des accès, de la voirie, l'intégration paysagère et la signalétique par un règlement adapté.
- ↪ Développer l'activité touristique en valorisant les qualités patrimoniales et naturelles du territoire.
  - ☛ Pérenniser la présence des équipements touristiques par un classement en zone NL et notamment le camping et, les équipements sportifs ;
  - ☛ Engager la révision de la ZPPAUP en AVAP.
- ↪ Pérenniser et développer le tissu commercial et de services à proximité de la population.

### ➡ PERENNISER ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS A DESTINATION DE TOUS LES TYPES DE POPULATIONS.

- ↪ Préserver le haut niveau de services et d'équipements de la commune.
- ↪ Prévoir des sites permettant l'implantation de nouveaux équipements à proximité de l'urbanisation nouvelle et de l'urbain existant.
  - ☛ Réserver une zone AUE afin d'accueillir le nouveau groupe scolaire ;
  - ☛ Intégrer les effets de l'augmentation du nombre de logements sur la gestion des équipements et des services publics. Anticiper les besoins et favoriser leur installation au sein des quartiers centraux.
- ↪ Réserver un espace de taille et de capacité suffisante pour l'installation et le fonctionnement d'un collège et d'un complexe sportif.
  - ☛ Réserver une zone AUE au niveau du lieu-dit "Métairie Neuve", le long de la route d'Auch, afin d'accueillir ce nouvel équipement structurant.
- ↪ Pérenniser et développer les équipements de santé du territoire.
- ↪ Réserver un espace pour l'implantation de la nouvelle maison de retraite.
  - ☛ Réserver une zone AUE au niveau du lieu-dit "Saint-André " afin d'accueillir ce nouvel équipement structurant.
- ↪ Réserver un espace de taille et de capacité suffisante pour la nouvelle déchetterie communale.
  - ☛ Réserver une zone NE au niveau du lieu-dit "Pererol" permettant d'accueillir ce nouvel équipement.
- ↪ Développer la desserte numérique des territoires.
  - ☛ Imposer au niveau réglementaire le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux de communications dès lorsqu'ils existent.



## ➡ AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX.

- ↪ Favoriser les modes doux afin de développer un partage de l'espace public, de sécuriser les mobilités et d'assurer la qualité du cadre de vie.
- ↪ Développer les continuités des espaces publics entre les quartiers.
- ↪ Favoriser les mobilités douces.
  - ☛ *Favoriser au niveau du règlement la réalisation de pistes cyclables et de trottoirs.*
- ↪ Améliorer l'image qualitative des axes structurants.
- ↪ Calibrer et traiter les voies en fonction de la nature et de la fréquence des déplacements.
- ↪ Fluidifier la traversée du centre-ville par les automobiles.
- ↪ Projeter un itinéraire de contournement de la ville afin de sécuriser et de fluidifier des circulations internes au centre-ville.
  - ☛ *Mettre en œuvre des conditions réglementaires favorables à la création d'un nouvel axe de contournement Ouest permettant de rediriger une partie du flux de véhicule traversant le centre-bourg ;*
  - ☛ *Maîtriser les différentes phases de développement de l'urbanisation, comme autant d'opportunités pour renforcer ou créer un maillage cohérent entre les quartiers et multiplier les alternatives en terme de déplacement tout mode, voitures, piétons et cycles.*
- ↪ Développer les stationnements au sein des espaces urbains et à proximité des commerces et services.
  - ☛ *Imposer au niveau réglementaire dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement des stationnements en fonction du nombre de lots.*
- ↪ Recenser de manière exhaustive les chemins ruraux et chemins de randonnées accessibles sur le territoire afin de les valoriser dans le cadre du tourisme vert.

## ➡ PROTEGER ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT.

- ↪ Développer le réseau d'assainissement collectif notamment en centre-ville et au hameau de Notre Dame.
  - ☛ *Imposer dans le règlement un raccordement systématique au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'il est existant.*
  - ☛ *Mettre en place une zone NE au niveau du hameau de Notre-Dame afin d'identifier la localisation de la future station d'épuration.*
- ↪ Protéger les captages communaux par un classement en zone N.
- ↪ Favoriser le tri-sélectif des déchets.
  - ☛ *Imposer dans le règlement, pour les nouvelles opérations d'aménagement, un local et une aire de stockage pour les différents bacs nécessaires au tri-sélectifs des déchets.*





## PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ET PROTEGER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.

### ➡ MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN TOUT EN RESPECTANT LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE.

- ✚ Maîtriser le développement de l'urbanisation à proximité de la trame urbaine existante.
  - ☞ *Le règlement comptabilisera le potentiel de développement à l'intérieur de l'espace urbain et les capacités d'urbanisation nouvelles pour limiter l'anthropisation des sols et protéger les espaces naturels et agricoles.*
- ✚ Réglementer l'implantation des habitations par rapport aux ruisseaux.

### ➡ PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE LA COMMUNE.

- ✚ Maintenir/protéger les corridors écologiques, la trame verte et bleue.
- ✚ Préserver la qualité des eaux de surfaces et protéger les ripisylves le long des cours d'eau.
- ✚ Protéger les boisements sur tout le territoire.
  - ☞ *Classer en zone N les boisements existants et préserver les Espaces Boisés Classés (EBC).*
  - ☞ *Classer en zone Nco les secteurs permettant la restauration des corridors écologiques et notamment :*
    - ✓ *Le long de la Garonne ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de Segonde ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau Cornut ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de Saint-Jean ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de la Nadesse ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau du Pontarras ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de Margestaud ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de Saint-Pierre ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de Pécurié ;*
    - ✓ *Le long du ruisseau de Toris.*
- ✚ Atteindre le bon état écologique des eaux.
  - ☞ *Intégrer dans le règlement des dispositions permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité des eaux (rétention à la parcelle, traitement, raccordement à l'assainissement collectif...)*
- ✚ Prendre en compte le Plan Garonne.
- ✚ Veiller au maintien des espaces agricoles ayant une forte valeur agronomique.
  - ☞ *Classer en zone A les espaces agricoles présentant une valeur agronomique forte.*
- ✚ Favoriser l'intégration paysagère et environnementale du projet de Gravières.
- ✚ Prendre en compte les risques naturels et les différentes servitudes d'utilité publique lors de l'établissement du projet de PLU.
  - ☞ *Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques ;*
  - ☞ *Intégrer les dispositions des différentes servitudes lors de l'élaboration du règlement ;*
  - ☞ *Interdire l'urbanisation à proximité des ICPE ;*



## ➡ PROTEGER LES MILIEUX ET LES SITES REMARQUABLES

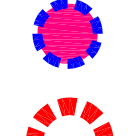
- ↗ Préservier les écosystèmes particuliers: zones humides, forêt alluviales...
- ↗ Préservier les sites de "l'Île de l'Abreille" et du "Méandre de Grisolles" par un classement au titre des Eléments de Paysages Remarquables (article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme).
- ↗ Prendre en compte les zones de protection environnementale dans le projet de PLU.
  - ☞ *Classer en zone N les espaces naturels (Natura 2000, sites remarquables...).*
- ↗ Protéger les sites archéologiques présents sur le territoire.
- ↗ Prendre en compte les monuments historiques et sites classés.
- ↗ Prendre en compte les prescriptions de la ZPPAUP dans le projet de PLU.
  - ☞ *Intégrer ces servitudes dans les dispositions du règlement du PLU.*
- ↗ Repérer les éléments de paysages remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et identifier les points de vue de caractère.

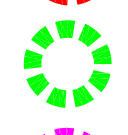


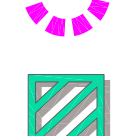
# Maîtriser l'accueil de population, favoriser la diversité de l'habitat et densifier l'espace urbain.

- 

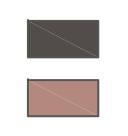
Secteurs de développement urbain à court terme  
Comblen les espaces intersiteils d'urbanisation  
Assurer le parcours résidentiel de la population sur le territoire
- 

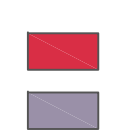
Améliorer la qualité du parc de logements et favoriser la reconquête des logements vacants  
Soutenir les projets de réhabilitation du bâti ancien
- 

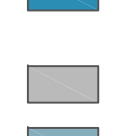
Densifier les arrières de la rue Henri Jauvert
- 

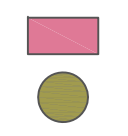
Stopper l'urbanisation des hameaux situés dans la zone inondable afin de protéger les populations
- 

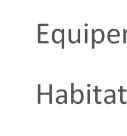
Permettre un développement mesuré du hameau de Notre-Dame
- 

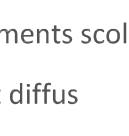
Permettre les extensions mesurées des constructions dans les hameaux non impactés par le risque inondation.
- 

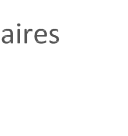
Espaces de développement urbain à long terme
- 

Limiter l'étalement urbain  
Densifier l'urbanisation vers le centre-ville
- 

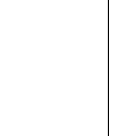
Réseau viaire
- 

Centre bourg historique
- 

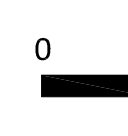
Hameaux
- 

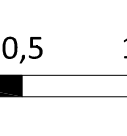
Urbanisation linéaire
- 

Opération d'ensemble
- 

Equipements sportifs/de loisirs
- 

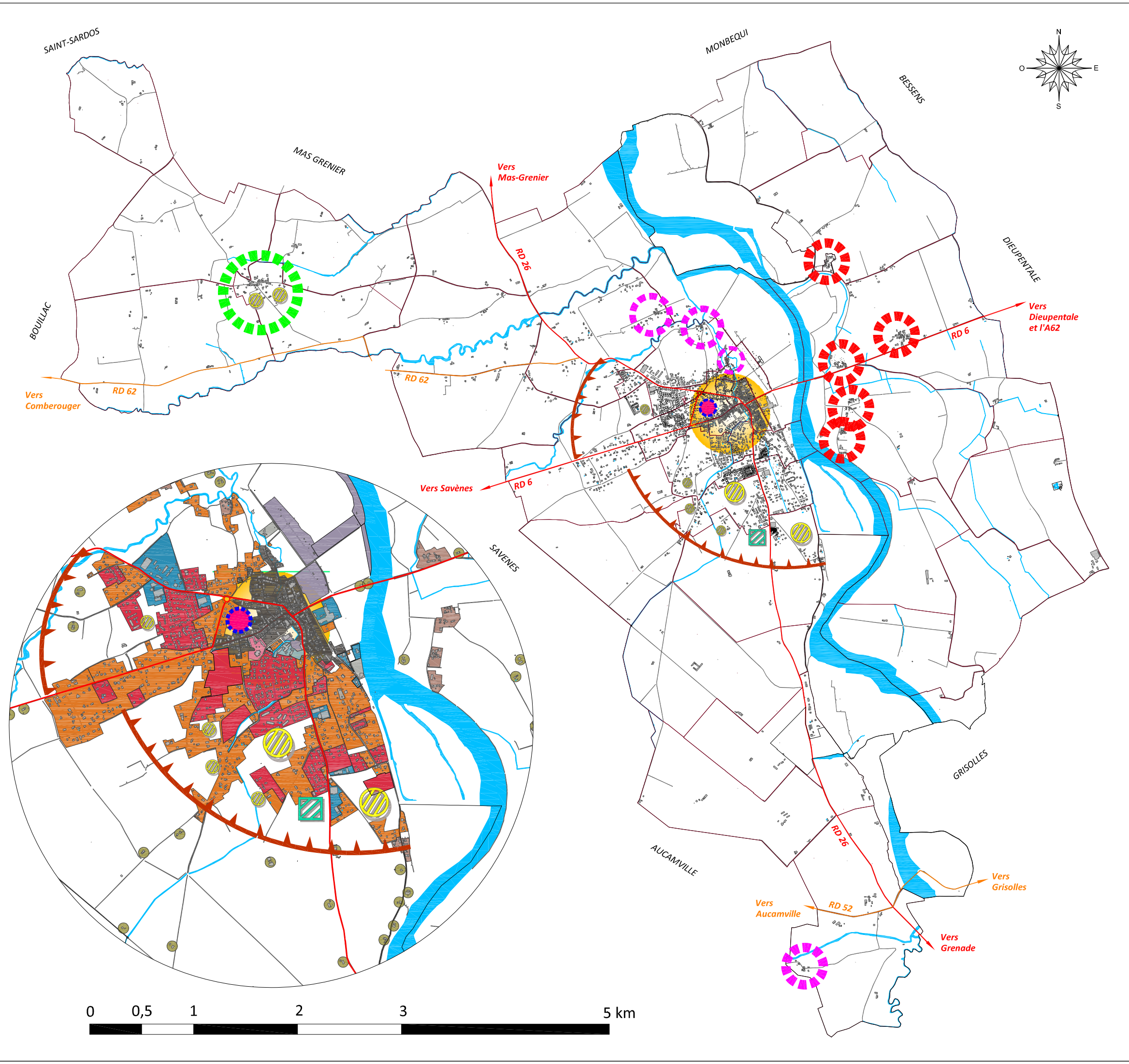
Equipements industriels/artisanaux et commerciaux
- 

Equipements d'infrastructures
- 

Equipements de services
- 

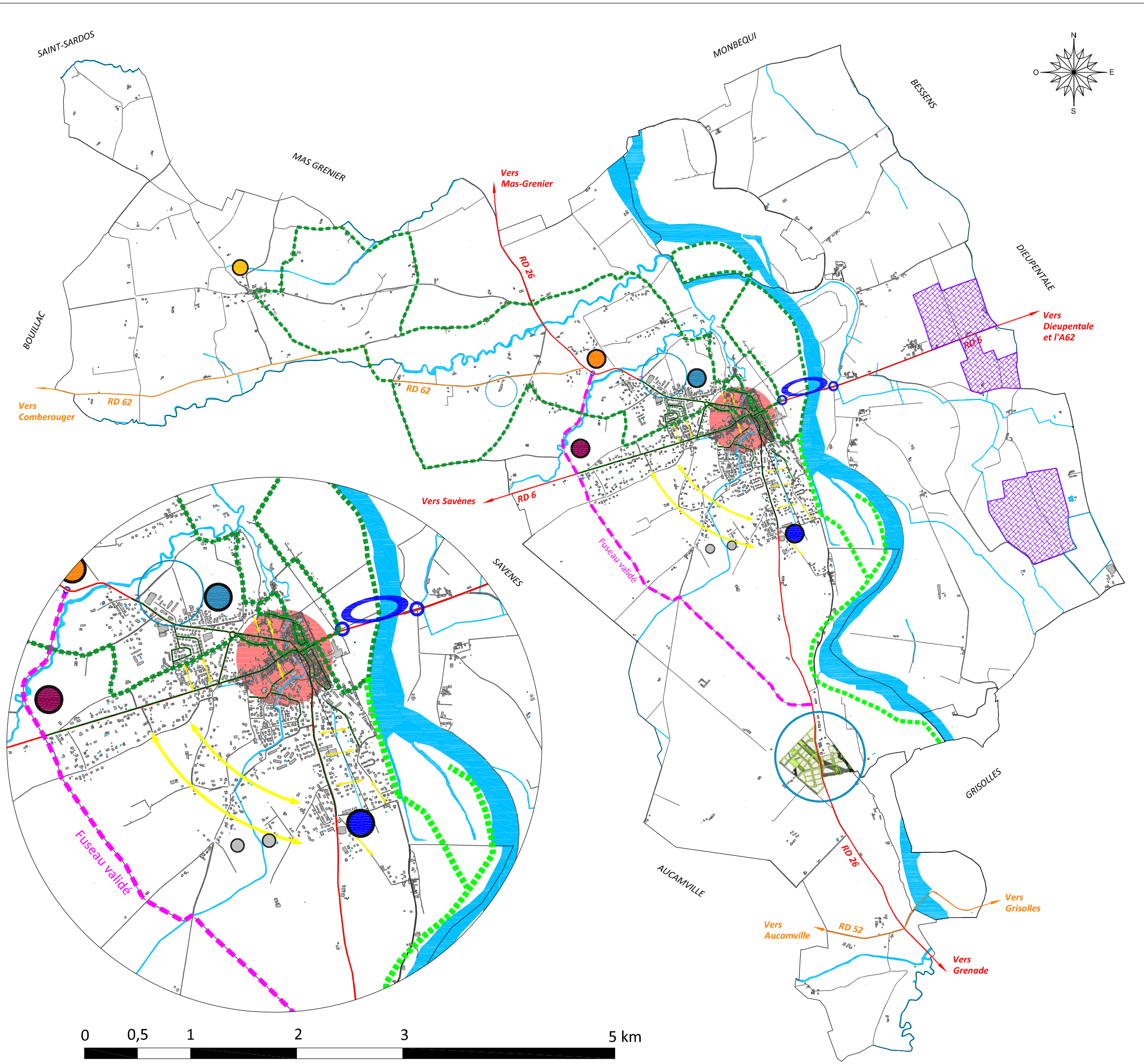
Equipements scolaires
- 

Habitat diffus



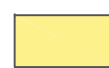
# Pérenniser et développer le tissu économique, de services et d'équipements sur le territoire.

-  Conforter la vocation commerciale et de services du centre-ville
-  Valoriser les zones artisanales notamment de Saint-Pierre et des Barthes  
Faciliter l'implantation des entreprises nuisantes à distance des populations
-  Réserver un espace pour l'implantation du futur collège
-  Réserver des espaces pour l'implantation d'équipements scolaires
-  Réserver un espace pour l'implantation d'une STEP
-  Réserver un espace pour l'implantation d'une déchetterie
-  Réserver un espace pour l'implantation d'une nouvelle maison de retraite
-  Réserver à long terme un espace pour l'implantation d'équipements sportifs
-  Réserver des espaces destinés à l'implantation de gravières
-  Aménager un contournement routier de l'espace urbain
-  Valoriser les chemins de randonnée présents sur le territoire  
 Développer de nouveaux itinéraires de randonnée afin de promouvoir la découverte du territoire
-  Développer le maillage inter-quartiers par les modes doux
-  Valoriser l'entrée Est du territoire
-  Réseau viaire

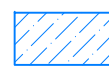


# Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, le patrimoine architectural et paysager et protéger les continuités écologiques.

- 

Préserver les corridors écologiques : la trame verte et bleue  
Protéger les ripisylves le long des ruisseaux et les zones humides
- 

Préserver les espaces agricoles  
Veiller au maintien des espaces ayant une forte valeur agronomique
- 

Protéger les boisements sur tout le territoire
- 

Prendre en compte les PPRI et protéger les populations
- 

Eléments de paysages remarquables à classer au titre du L123-1-5-7° du CU
- 

Prendre en compte les périmètres des monuments historiques et les sites archéologiques
- 

Prendre en compte la ZPPAUP dans le projet de PLU
- 

Protéger les espaces remarquables du territoire:  
- Ile de l'Abreille;  
- Ile de Saint-Pierre;  
- Méandre de Grisolles ;  
- Guiraudis ;  
- Mauvers ;  
- Rapin ;  
- Les bâtiments, monuments et arbres classés ou inscrits.
- 

Préserver les points de vue remarquables:  
- depuis les entrées de villes sur les bâtiments, monuments et arbres classés ou inscrits et sur la Garonne ;  
- depuis le hameau de Notre-Dame ;  
- depuis l'Ile de l'Abreille sur la Garonne.

