





Insérer page de garde PDF



CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent Rapport de Présentation du PLU de Verfeil comporte plusieurs livrets :

-  **Livre 1.a** Diagnostic, Etat Initial de l'Environnement et synthèse thématique
-  **Livre 1.b** Justifications et évaluation des choix du PLU approuvé
-  **Livre 1.c** Résumé non technique, lexique utile et indicateurs de suivi de l'application du PLU
-  **Livre 1.d** Annexes
 - Liste des Emplacements Réservés*
 - Liste des bâtiments éligibles au changement de destination*
 - Liste des éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysages*
 - Zonage : choix fondamentaux commentés*





SOMMAIRE

CHAPITRE 7. RESUME NON TECHNIQUE DES INTENTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
Résumé du contenu du dossier du Plan Local d'Urbanisme.....	9
Résumé du diagnostic réalisé en phase d'études préalables	10
Résumé du projet de Verfeil pour 2015-2030.....	13
Résumé des choix et des impacts du Plan Local d'Urbanisme.....	16
CHAPITRE 8. INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	21
CHAPITRE 9. PETIT LEXIQUE UTILE	29





CHAPITRE 7.

RESUME NON TECHNIQUE DES INTENTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME







RESUME DU CONTENU DU DOSSIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verfeil a été prescrit par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal du 28 janvier 2013, c'est-à-dire :

- ▶ avant la parution du Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- ▶ avant la promulgation de la Loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Le contenu du PLU de Verfeil arrêté le 13 novembre 2014 est donc conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur du 1^{er} janvier 2013 au 27 mars 2014. Il s'agit d'un PLU dit sous "forme Grenelle". Néanmoins la finalisation du PLU de Verfeil s'est inscrite dans une période de réformes législatives qui ont nécessité l'apport de compléments et d'ajustements au dossier avant son arrêt et avant son approbation.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verfeil est un dossier formalisé qui comprend les pièces suivantes, conformément au Code de l'Urbanisme :

1. Rapport de Présentation

- a. Diagnostic, Etat Initial de l'Environnement et synthèse thématique
- b. Justifications et évaluation des choix du PLU approuvé
- c. Résumé non technique, lexique utile et indicateurs de suivi de l'application du PLU
- d. Annexes

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Documents graphiques et Règlement

- 1. Règlement
- 2. Documents graphiques

5. Annexes

- a. Servitudes d'Utilité Publiques
- b. Annexes sanitaires et réseaux urbains
- c. Annexes relatives aux risques
- d. Annexes relatives à l'urbanisme
- e. Annexes relatives aux nuisances et pollutions
- f. Annexes relatives au patrimoine



RESUME DU DIAGNOSTIC REALISE EN PHASE D'ETUDES PREALABLES

Livre 1.a. du Rapport de Présentation

Les études préalables de diagnostic sont déroulées de 2011 à 2013 et ont été actualisées en 2014 avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

POSITIONNEMENT TERRITORIAL

La commune de Verfeil, chef-lieu de canton (Bonrepos-Riquet, Gauré, Gragnague, Lavalette, Saint-Marcel-Paulel, Saint-Pierre et Verfeil), est située à l'Est de l'agglomération toulousaine, à la limite du département du Tarn. Distante d'une vingtaine de kilomètres de Toulouse, elle appartient à la troisième couronne de l'agglomération toulousaine.

A la fois axe de communication et terre d'ancrage historique, Verfeil est une commune du Nord-Est Toulousain qui sait conserver ses traditions et son milieu rural, tout en développant son urbanisme de façon réfléchie.

La commune de Verfeil est intégrée à l'aire urbaine de Toulouse, à la Communauté de Communes des Coteaux du Girou, au Pays Tolosan et au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain (document d'urbanisme dit "de rang supérieur" avec lequel le PLU de Verfeil doit être compatible).

DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE, SOCIO-ECONOMIQUE, DE L'HABITAT, DES EQUIPEMENTS ET DES DEPLACEMENTS

La population de Verfeil est de 3300 habitants environ.

Le diagnostic du territoire de Verfeil révèle un certain dynamisme démographique du fait d'une croissance régulière de la population depuis des décennies et d'un rajeunissement généralisé de cette population. Ce dynamisme est également observé à plus large échelle, celle du bassin de vie des Coteaux du Girou, dans lequel la commune de Verfeil joue un rôle de polarité. Ce dynamisme reflète enfin l'attractivité de Verfeil, qui s'explique notamment par la qualité de son cadre de vie et l'offre satisfaisant en équipements, services et commerces. La croissance démographique de Verfeil est principalement due à un apport de populations venant de l'extérieur, généralement des jeunes actifs avec enfants. Le maintien de ce dynamisme est un enjeu important de ce document d'urbanisme.

La conséquence de ces premiers éléments de constats s'exprime notamment dans la progression du parc de logements, avec un rythme annuel moyen de la construction neuve assez soutenu, de l'ordre de 25 à 30 logements par an. La pression urbaine est relativement forte à Verfeil. Le parc total de logements est de l'ordre de 1400 unités. Ces logements sont relativement monotypés, c'est-à-dire peu diversifiés et assimilés généralement à de l'habitat individuel pavillonnaire, en dépit des quelques opérations d'habitat collectif réalisés dans le village. Les logements vacants représentent un parc non négligeable d'une centaine d'unités (7% du parc total) mais il reste difficile pour les collectivités et aménageurs d'intervenir sur ce parc vacant. Le parc social et locatif est présent mais ne suffit pas à répondre aux besoins des populations. La diversification du parc de logements est un enjeu important de ce document d'urbanisme.



L'économie et l'emploi sont également dynamiques sur le territoire. Le tissu d'activités est diversifié et rassemble des activités artisanales, industrielles, commerciales et agricoles. Les commerces et services implantés sur le bourg se maintiennent mais souffrent d'une difficulté à pouvoir s'étendre, compte-tenu du caractère dense et resserré de la Citadelle. Une offre commerciale complémentaire est implantée dans la vallée du Girou, à Piossane, et bénéficie de davantage d'espaces d'expansion et de développement. Les activités agricoles de Verfeil, tournées vers l'élevage et les grandes cultures, sont relativement pérennes et dynamiques sur le territoire, malgré une crise nationale ambiante dans le secteur. Le maintien et le développement de ce tissu économique est donc un enjeu important de ce document d'urbanisme, d'autant plus que Verfeil doit assurer un rôle de polarité dynamique à l'échelle du bassin de vie des Coteaux du Girou.

En termes d'accessibilité et de déplacements, la commune est globalement bien desservie car située au carrefour d'infrastructures majeures (A680, RD112 qui assure également un trafic de convois exceptionnels, RD20, ...). Le projet autoroutier de la liaison Toulouse-Castres est susceptible d'impacter la commune de Verfeil : les éléments portés à la connaissance par l'Etat ont été intégrés dans la réflexion du projet de Verfeil mais des incertitudes persistent dans la mesure où les études ne sont pas encore finalisées ni arrêtées. Aucun tracé définitif et suffisamment précis n'a été indiqué par les organismes porteurs de ce projet avant l'arrêt de ce Plan Local d'Urbanisme. Les déplacements de proximité et du quotidien ont été examinés dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, dans le but d'améliorer les circulations à l'échelle du bourg qui a finalement la particularité d'être composé de deux pôles : la citadelle historique et la vallée du Girou.

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

L'ancien Plan Local d'Urbanisme a été scrupuleusement examiné dans l'objectif de cerner si les anciennes ambitions de développement étaient toujours d'actualité et si elles pouvaient encore s'inscrire dans le nouveau contexte législatif et réglementaire qui a récemment évolué.

La manière dont le développement urbain s'est réalisé depuis ces cinquante dernières années et surtout depuis la dernière décennie a fait l'objet d'une étude particulière. Les caractéristiques des aménagements urbains (type de vocation, type d'implantation, gabarit des constructions, relations à l'espace public, ...) ont été étudiées dans la mesure où elles permettent de proposer des règles d'urbanisme adaptées. Le développement urbain a tendance à s'étendre aux abords immédiats du village de Verfeil mais est également dispersé sur le reste de la commune. De nombreux écarts et hameaux existent et "mitent" les espaces agricoles et ruraux depuis des décennies. A noter que le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain engage les communes qui le compose (dont Verfeil) à davantage maîtriser les extensions de l'urbanisation et à stopper l'urbanisation diffuse pour les années à venir.

Les espaces consommés pour accueillir cette urbanisation ont été quantifiés et qualifiés pour répondre à l'obligation de proposer un objectif de modération d'utilisation du foncier pour les années futures. Il ressort notamment de l'analyse qu'entre 2003 et 2013 ce sont 4,7 hectares qui ont en moyenne été pris à l'espace agricole ou naturel tous les ans pour absorber le développement urbain. Le développement résidentiel est particulièrement gourmand en foncier et les densités observées dans les quartiers pavillonnaires sont faibles car de l'ordre de 7,5 logements par hectare en moyenne à l'échelle de la commune. A noter que le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain fixe pour Verfeil (et les autres communes de son périmètre d'intervention) des enveloppes foncières maximales à ne pas dépasser d'ici 2030 pour le développement urbain à venir, ainsi que des densités minimales dans les secteurs d'habitat, dans l'objectif d'inciter localement à une gestion plus économe du foncier. Le potentiel constructible de Verfeil a été examiné au regard de ces objectifs.



En termes de réseaux urbains (voirie, adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets), aucun dysfonctionnement préjudiciable pour le développement à venir de Verfeil n'est diagnostiqué si ce n'est pour l'assainissement. La capacité globale des deux stations d'épuration ne suffira pas à absorber le développement prévu jusqu'en 2030. Le Schéma Directeur d'Assainissement qui définit les parties du territoire raccordées et raccordables à moindre coût est en cours de révision. Le Plan Local d'Urbanisme prévoyant un développement de l'urbanisation, il était urgent de s'accorder sur les priorités d'investissement pour la collectivité qui permettront à court, moyen et long terme d'améliorer la desserte en assainissement collectif. Les deux procédures (Plan Local d'Urbanisme et Schéma Directeur d'Assainissement) ont été élaborées de manière concomitante et doivent faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Verfeil est une cité cathare juchée sur un promontoire : son château XII^{ème} siècle, ses portes fortifiées, ses ruelles et façades à colombages, sa richesse historique en font un village hors du temps où il fait bon vivre. Verfeil domine la vallée du Girou et offre de superbes randonnées ou parties de pêche autour de deux lacs au cadre pittoresque (Laragou, Balerme).

Le patrimoine paysager et patrimonial est riche. Une partie est protégée par des servitudes indépendantes du Plan Local d'Urbanisme, au titre des Monuments Historiques. Une importante partie de ce patrimoine n'est pas protégé. La préservation et la valorisation de ce qui fait l'identité et l'originalité de Verfeil est donc un enjeu important de ce document d'urbanisme. Les entrées de ville ont également fait l'objet d'une analyse particulière dans l'objectif d'imaginer une requalification plus qualitative de ces espaces.

En matière de sensibilité écologique, il n'a pas été diagnostiqué d'espaces particulièrement remarquables liés à la présence d'espaces protégés. Néanmoins, la qualité des milieux naturels de Verfeil est telle que le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain impose au Plan Local d'Urbanisme de préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques qui permettent aux espèces de la faune et de la flore de continuer à pouvoir se déplacer, se nourrir et se développer. Le patrimoine naturel lié à la présence de végétation telle que les boisements, les ripisylves qui longent les cours d'eau et les jardins en ville constitue ce que l'on appelle la Trame Verte. Les cours d'eau (Conné, Girou, Balerme, ...), les lacs et les zones humides des combes constituent ce que l'on appelle la Trame Bleue. Les Trames Vertes et Bleues ont été identifiées sur la commune de Verfeil pour répondre à une obligation de la Loi Grenelle. Leur préservation et leur valorisation est un enjeu important de ce document d'urbanisme.

En lien avec la nécessité de poursuivre les efforts d'amélioration de l'assainissement, la gestion de la ressource en eau est aussi un enjeu majeur de ce document d'urbanisme, d'autant plus que les masses d'eau présentes sur la commune de Verfeil ont une qualité relative et que le bon état global ne sera probablement pas atteint d'ici 2021 pour nombre d'entre elles, malgré les efforts engagés par chacun.

En matière de risques, la commune est principalement concernée par l'aléa inondation, les risques de mouvements de terrain liés aux retraits et gonflements des argiles, le transport de matières dangereuses. Ces éléments sont pris en compte dans les choix d'urbanisation de ce document.



RESUME DU PROJET DE VERFEIL POUR 2015-2030

EXPRESSION DU PROJET DE TERRITOIRE

Pièce n°2 du dossier PLU

Le projet politique d'aménagement du territoire de la commune de Verfeil est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD : pièce n°2 du dossier du PLU).

Le projet de VERFEIL 2015-2030 s'organise autour de 4 axes de travail :

- ▶ **Organiser le développement urbain de Verfeil en lien avec les différentes polarités et avec le désir de nature,**
- ▶ **Créer les conditions favorables au développement économique et organiser l'économie résidentielle,**
- ▶ **Optimiser et structurer le développement urbain de Verfeil par une amélioration des déplacements,**
- ▶ **S'engager vers un nouveau mode de valorisation de l'espace, en préservant les équilibres d'une campagne, d'une nature et d'un patrimoine accessibles.**

Le développement urbain de Verfeil consiste notamment à accueillir environ 1300 habitants supplémentaires **entre 2015 et 2030**, et à produire en conséquence environ **450 à 500 nouveaux logements** entre 2015 et 2030, avec une **croissance moyenne de la construction de l'ordre de 26 à 30 logements** par an.

Le choix de ce scénario prospectif est compatible avec les orientations d'un document-cadre de "rang supérieur" avec lequel le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible : il s'agit du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain.

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

FORMALISATION DU PROJET DE TERRITOIRE

Pièces n°3 et 4 du dossier PLU

Concrètement, le projet de Verfeil est traduit dans les pièces règlementaires du Plan Local d'Urbanisme suivantes :

▶ **ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION : pièce n°3 du dossier du PLU**

Il s'agit d'esquisses qui définissent pour les secteurs de développement majeurs les conditions d'aménagement dans l'espace (principes de composition suffisamment précis mais pas aussi aboutis qu'un plan masse) et dans le temps (principes de programmation et de phasage). Voici les principaux secteurs retenus à court et moyen termes : Avenue de Toulouse (sous le cimetière), En Cani - En Ténéra, Garrigué - En Verre, Zone d'activités de Piossane.



Ces principes sont opposables aux tiers. Les actes d'urbanisme doivent les respecter.

Les secteurs à plus long terme ne font pas l'objet d'orientations opposable puisqu'ils seront ouverts à l'urbanisation par voie d'évolution du PLU (modification ou révision) : Les Profits-En Mirgot, En Simou, Cardailhac et En Garrigué.

► **ZONAGE et REGLEMENT qui lui est associé : pièce n°4 du dossier du PLU**

Ces pièces sont opposables aux tiers. Les actes d'urbanisme doivent les respecter.

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente et identifie quatre grands types de zones : les zones urbaines dites "U", les zones à urbaniser dites "AU", les zones agricoles dites "A" et les zones naturelles dites "N".

▪ **LES ZONES URBAINES**

Il s'agit de zones constructibles directement car desservies suffisamment en réseaux et voiries divers. Plusieurs types sont différenciés :

- la zone UA, correspondant au centre ancien, à vocation mixte ;
- la zone UB, correspondant aux extensions urbaines du bourg, à vocation mixte et actuellement desservies (ou qui le sera à plus ou moins long terme) par le réseau d'assainissement collectif ;
- la zone UC, correspondant au tissu urbain pavillonnaire et non desservi par le réseau d'assainissement collectif (intégrant un secteur UCh spécifique aux poches d'urbanisation diffuse considérées comme des hameaux) ;
- la zone UF, correspondant à la zone d'activités de Pioissane.

▪ **LES ZONES À URBANISER**

Il s'agit de zones constructibles indirectement car leur desserte en réseaux et voiries divers n'est pas suffisante pour accueillir les projets imaginés. Plusieurs types sont différenciés :

- la zone 1AU est une zone d'urbanisation future principalement à vocation d'habitat en lien avec des équipements présents et pouvant associer des activités tertiaires compatibles. Toutes les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU) fixant le phasage d'ouverture dans le temps, les conditions d'aménagement, les principes spatialisés de composition d'ensemble (desserte, fonctions et formes urbaines, espaces verts, gestion du pluvial) et les principes de mixité sociale ;
- la zone AUf est une zone d'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone d'activités de Pioissane, en cours de réalisation. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU) fixant les conditions d'aménagement et les principes spatialisés de composition d'ensemble (desserte, fonctions et formes urbaines, espaces verts, gestion du pluvial) ;
- la zone 2AU est zone d'urbanisation future, « bloquée » ou « fermée », qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU ;



▪ **LA ZONE AGRICOLE**

La **zone A**, zone agricole protégée en raison de son intérêt agronomique ou économique. La constructibilité est donc globalement limitée à cette vocation agricole.

Le "mitage" de la zone agricole par des constructions disséminées dans le terroir (habitations récentes, anciens corps de ferme, ...) est géré de manière stricte et peut faire l'objet d'extensions limitées et encadrées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Aa est protégé en tant que site archéologique reconnu.

▪ **LA ZONE NATURELLE**

La **zone N** est la zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager. Elle est donc globalement inconstructible. Elle est pourvue de quelques secteurs exceptionnels dits STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- le secteur Nb, secteur naturel situé en bordure du lac du Laragou ;
- le secteur Ns, secteur naturel équipé à vocation de sports et de loisirs.

Le "mitage" de la zone naturelle par des constructions disséminées (habitations récentes, anciens corps de ferme, ...) est également géré de manière stricte et peut faire l'objet d'extensions limitées et encadrées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A ce découpage communal en zones viennent se superposer des **prescriptions supplémentaires, repérables par un tramage particulier** reporté au plan de zonage. On distingue notamment :

- Les emplacements réservés qui permettent à la collectivité ou à l'Etat d'acquérir du foncier en vue de réaliser des équipements d'intérêt collectif.
- Les espaces boisés classés qui permettent de protéger strictement les boisements.
- Les éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysages, qui fixent des attentes particulières dans le sens d'une préservation et d'une valorisation (les exigences sont plus souples que celles du régime des Monuments Historiques).
- Les bâtiments éligibles au changement de destination en zone agricole ou naturelle.
- Etc.



RESUME DES CHOIX ET DES IMPACTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Livre 1.b. du Rapport de Présentation

... EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le PLU de Verfeil aspire à produire environ 450 à 500 nouveaux logements entre 2015 et 2030, avec une croissance moyenne de la construction de l'ordre de 26 à 30 logements par an.

Les choix du PLU sont en adéquation avec la recherche d'un développement ambitieux, à l'image d'une polarité complémentaire qui se doit de rayonner à l'échelle du bassin de vie des Coteaux du Girou : diversification et mixité des fonctions urbaines, développement de l'emploi / services / équipements structurants, accueil de populations dans le respect des principes de mixité sociale.

Le potentiel constructible global du PLU est cohérent avec le rythme de développement envisagé dans le projet et aussi compatible avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Les disponibilités des zones constructibles sont identifiées. Les surfaces constructibles des zones de projet ont fait l'objet d'une réflexion d'aménagement (composition) et de programmation particulières et adaptées selon les configurations des sites localement. La programmation de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs s'effectue en 2 temps (zones U et 1AU avant les zones 2AU) : elle est en adéquation avec la programmation des investissements de la collectivité en matière de renforcement des réseaux urbains et de renforcement des équipements.

Le PLU traduit son ambition de produire un parc de logements plus diversifiés et apportant davantage de réponses aux besoins identifiés. Au total, le PLU est susceptible de produire à l'horizon 2030 au moins 105 logements sociaux (locatifs essentiellement) : ces objectifs sont supérieurs aux attentes du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Le PLU de Verfeil fixe des objectifs de production de logements sociaux différenciés en fonction des secteurs, pour éviter les phénomènes de "ghettoïsation".

Le PLU de Verfeil recherche également la mixité générationnelle dans ses choix d'urbanisation : des logements pour seniors sont programmés dans le cadre de l'orientation d'aménagement de la zone d'En Cani, c'est-à-dire à proximité des commerces, services, équipements de santé et d'une desserte en transports en commun.

Le PLU de Verfeil veille à ce que la production de logements respecte les principes de durabilité et de gestion économe de l'espace.

... EN MATIERE DE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER ET DE PRESERVATION DE L'AGRICULTURE

Le diagnostic rétrospectif de la consommation d'espace est révélateur : l'urbanisation la plus "gourmande" en foncier est l'urbanisation pavillonnaire caractérisée par des faibles densités. Les efforts de rationalisation du foncier portés par la collectivité consistent à produire à l'avenir des formes urbaines mieux agencées pour offrir aux habitants une qualité de vie acceptable et pour économiser l'espace.



Le PLU agit sur la rationalisation du foncier de manière globale, en limitant les zones constructibles au plus près de l'enveloppe bâtie et en privilégiant les zones de projets les plus proches du bourg pour optimiser les réseaux urbains. Afin de recentrer le développement urbain au plus près du village de Verfeil des anciens secteurs envisagés pour du développement urbain dans le PLU précédent ont été remis en cause : Rieubaquie, En Verre, Des déclassements de constructibilité au bénéfice des zones agricoles et naturelles ont été opérés. Sur le plan quantitatif, le PLU respecte l'enveloppe foncière prescrite par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain ainsi que les modalités d'utilisation temporisée (échéance 2020, échéance 2030).

Par ailleurs, le développement urbain résidentiel est programmé sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte l'amélioration à venir des réseaux et en garantissant des espaces "fermés" qui ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après évolution motivée du document d'urbanisme. Pour schématiser, le développement progressif s'échelonne comme suit : disponibilité des "dents creuses" en zone U, aménagement successif des zones 1AU, puis ouverture des zones 2AU.

Le PLU de Verfeil porte également un intérêt tout particulier à la qualité des formes urbaines, au-delà des objectifs chiffrés de densification. Il prévoit des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les modalités d'aménagement et notamment : la production de logements globale et sociale, les attentes en matière de formes urbaines et les exigences en matière de densité. Les densités des zones de projet s'échelonnent en moyenne aux environs de 17 logements par hectare (SCoT : entre 15 et 25 log/ha) alors que la densité moyenne des espaces qui se sont bâtis entre 2003 et 2013 se situe aux environs de 7,5 logements par hectare.

Le PLU de Verfeil dispose d'un nombre restreint de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil dont le caractère exceptionnel est motivé par leur faible nombre et leur vocation particulière au service de l'intérêt collectif.

Le mitage des espaces agricoles et naturels, bien que spécificité historique du territoire, est davantage maîtrisé grâce à un règlement plus restrictif des zones agricoles et naturelles, conformément aux nouvelles lois. Les "pastilles" héritées de l'ancien zonage ont été supprimées : environ 77 ha sont reclassés agricoles et 7 ha ont été intégrés à la zone constructible la plus proche.

... EN MATIERE DE GESTION DES DEPLACEMENTS

L'expansion et la densification de l'urbanisation conduisent nécessairement à augmenter les déplacements quotidiens de proximité et les déplacements domicile-travail.

Des emplacements réservés pour l'aménagement des infrastructures de transports ont été positionnés (élargissements de voirie ou de carrefour, sécurisation des abords, ...).

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une organisation de la desserte interne des zones de projets d'urbanisation compatibles avec le trafic susceptible d'y être supporté. Les débouchés sur les infrastructures majeures (RD20, RD112 notamment) ont fait l'objet d'une réflexion particulière : ils sont regroupés au maximum et les plus problématiques en matière de sécurité routière sont pointés sur les schémas d'aménagement.

L'aménagement d'une aire de covoiturage est imaginé sur deux secteurs stratégiques : la zone Ns au niveau de la sortie autoroutière et éventuellement le secteur d'En Cani.



Le maillage de liaisons douces est renforcé grâce aux prescriptions des esquisses d'aménagement et aux emplacements réservés. Les continuités sont ainsi restaurées dans le village de Verfeil, pour un meilleur fonctionnement des déplacements quotidiens de proximités (liaisons entre les quartiers, les espaces commerçants et les équipements structurants).

... EN MATIERE DE VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET IDENTITAIRE

Le PLU traduit les objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques identifiés dans le diagnostic, grâce à un travail fin de redéfinition des zones N (abords des retenues de Balerme et de Laragou, Girou, ...).

Le PLU traduit les objectifs de préservation et de valorisation des éléments paysagers identifiés dans le diagnostic, grâce à un travail fin de composition des secteurs de projet.

L'inventaire au titre de la Loi Paysages est clarifié dans ce PLU et permet de préserver différents marqueurs emblématiques du paysage (bâtisses, patrimoine vernaculaire, ...), en complément de la liste des monuments protégés indépendamment du PLU au titre des Monuments Historiques. Une orientation-paysage a été créée pour prolonger cet inventaire d'un outil pré-opérationnel (les éléments faisant l'objet d'une valorisation prioritaire sont identifiés dans cette OAP particulière). Par ailleurs, les boisements significatifs de la commune sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Les secteurs sensibles en matière d'archéologie sont identifiés dans la continuité de l'ancien PLU (Na).

Dans le cadre de l'aménagement des secteurs de projet, les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent des mesures visant à retrouver des modes d'implantation du bâti en cohérence avec les codes de l'urbanisation traditionnelle de la citadelle (recherche de structuration de fronts d'alignement, recherche de connivences avec des espaces publics fédérateurs, ...).

Le traitement des entrées de ville de Verfeil est également pris en charge par les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs stratégiques situés aux portes de l'agglomération. L'objectif est de recomposer des fronts plus urbains qui annoncent plus clairement l'entrée dans Verfeil. Les coupures d'urbanisation le long de la RD112 sont traduites par un zonage agricole ou naturel. Les limites entre l'enveloppe bâtie du village et la campagne environnante sont ainsi clarifiées.

Le règlement des zones constructibles intègre des dispositions adaptées en matière de gestion de l'aspect extérieur des constructions.

Des zones naturelles tampons sont ajoutées aux abords de la zone d'activités pour atténuer l'impact paysager.

... EN MATIERE D'OPTIMISATION DES RESEAUX

L'apport d'habitants supplémentaires d'ici 2030 (450 à 500 nouveaux logements entre 2015 et 2030) va nécessairement générer des nouveaux besoins en matière d'adduction en eau potable, de collecte et de traitement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets, ... Dans une perspective de développement durable de la commune la révision du Schéma Directeur d'Assainissement a été lancée en parallèle du PLU et adopté avant l'approbation de ce dernier.



Un des objectifs majeurs de la collectivité, affirmé tout au long de la révision générale du PLU, est de lier les choix d'urbanisation à la desserte en assainissement collectif existante et future. Le développement urbain (limitation des zones constructibles, localisation des zones de projets, densités) a donc été repensé en cohérence avec les projets d'extension du réseau d'assainissement. Le PLU contribue à densifier les secteurs qui sont ou seront desservis par l'assainissement collectif et maîtriser au contraire l'urbanisation sur les zones en assainissement autonome de manière à limiter les impacts sur le milieu naturel. L'objectif est d'optimiser les infrastructures et limiter les pressions urbaines sur la ressource en eau.

La programmation de l'urbanisation est notamment calée sur le calendrier prévisionnel du raccordement à l'assainissement collectif envisagé dans les études préalable du Schéma Directeur d'Assainissement : phasage en trois temps (2015-2020, 2020-2025 et 2025-2030). L'ouverture à l'urbanisation des zones de projet est notamment conditionnée à la réalisation de l'assainissement collectif (entre autres conditions), ce qui permet de sécuriser la programmation de ces secteurs.

Pour développer des moyens d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limiter ainsi les apports dans le réseau collectif, le règlement des zones constructibles a été repensé. Des parcelles initialement constructibles ont également été déclassées aux abords du Conné pour réguler les ruissellements pluviaux. Les orientations d'aménagement et de programmation des zones de projets intègrent également des dispositions en faveur de la gestion du pluvial.

Des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention et d'élargissement de fossés sont positionnés.

... EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES

Les risques d'inondation sont reportés sur le document graphique du PLU et les mesures en matière de limitation des droits à construire sont clairement énoncées dans le règlement de chacun des zones concernées (bien qu'aucun Plan de Prévention des Risques ne soient approuvés sur la commune).

L'urbanisation sur les secteurs de coteaux est particulièrement maîtrisée grâce à des limites de zone constructible redessinées au plus près de l'existant. Des terrains initialement constructibles dans l'ancien PLU au niveau de la vallée du Conné ont été reclassés en zone naturelle pour ne pas aggraver l'exposition aux risques de ruissellements et d'inondation. Les boisements utiles à la gestion des ruissellements sur les pentes sont préservés grâce à une protection stricte au titre des espaces boisés classés. Dans le cadre de l'aménagement des secteurs de projet, les esquisses prescrivent des mesures visant maîtriser l'artificialisation des sols et à ménager des espaces utiles à l'épandage des crues des ruisseaux présents.

Le règlement des zones constructibles intègre des dispositions visant à éviter les conflits de voisinage (les aménagements pouvant générer un risque ou une nuisance sont contraintes). Des tampons à créer sont ajoutés pour atténuer les nuisances liées à la zone d'activités.





CHAPITRE 8.

INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les indicateurs suivants ne sont pas exhaustifs.





▪ **SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'AGRICULTURE (INDICATEURS NON EXHAUSTIFS)**

Item du tableau de bord	Mesures et paramètres	Etat initial (base de référence pour les comparaisons à venir)
Evaluation régulière de la consommation foncière	▶ Surface annuelle moyenne des espaces agricoles et naturels consommés à des fins d'urbanisation	Foncier consommé en moyenne par an (entre 2003 et 2013) : 4,7 ha / an
	▶ Surfaces des zones A évoluant lors des révisions du PLU	Zone A reclassée U ou AU (PLU de 2010 / PLU de 2015) : 4 ha Zones U ou AU reclassées A (PLU de 2010 / PLU de 2015) : 24,8 ha
Evaluation régulière du dynamisme de l'activité agricole	▶ Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Nombre d'exploitations agricoles (RGA 2010) : 47 Nombre d'exploitations agricoles (déclaration PAC 2011) : 58
	▶ Surface Agricole Utile (SAU) de la commune	
	▶ Taille moyenne des exploitations (SAU)	SAU moyenne par exploitation (RGA 2010) : 49 ha
	▶ Nombre d'actifs agricoles sur la commune	
Evaluation régulière de la valorisation du patrimoine agricole bâti	▶ Nombre de changements de destination	Nombre de changements de destination : (potentiel éligible au PLU de 2015 : 20)
	▶	
...		

▪ **SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LA RATIONALISATION DU FONCIER (INDICATEURS NON EXHAUSTIFS)**

Item du tableau de bord	Mesures et paramètres	Etat initial (base de référence pour les comparaisons à venir)
<p>Evaluation régulière de la consommation foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Surface annuelle moyenne des espaces agricoles et naturels consommés à des fins d'urbanisation ▶ Mise à jour de l'outil SIG des dents creuses et des parcelles bâties ▶ Surface des "dents creuses résiduelles" ▶ Surface des "dents creuses consommées" 	<p>Foncier consommé en moyenne par an (entre 2003 et 2013) : 4,7 ha</p> <p><i>(Le SIG de référence est fourni à la collectivité au moment de l'approbation du PLU)</i></p> <p><i>(Consommation foncière entre 2003 et 2013 : se reporter au livre a du Rapport de Présentation)</i></p> <p><i>(Potentiel constructible du PLU de 2015 : se reporter au livre b du Rapport de Présentation, un chapitre est spécifiquement dédié à l'évaluation de la capacité du PLU de 2015)</i></p>
<p>Evaluation de l'évolution des formes urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Suivi des principes prescrits par les OAP en termes de formes urbaines et de mixité des fonctions urbaines ▶ Calcul de la densité atteinte par secteur de projet 	<p><i>(Voir les OAP en pièce n°3 du PLU)</i></p> <p>... lgt / ha</p> <p>... m² / log produit</p> <p><i>(Programmation du nombre de logements et densités moyennes espérées : cela est indiqué dans les OAP en pièce n°3 du PLU, par quartier et par type de forme urbaine)</i></p> <p>Densité moyenne observée dans les espaces qui se sont bâtis entre 2003 et 2013 : 7,5 ha, soit 1559 m² de terrain en moyenne pour produire 1 logement</p>
<p>...</p>	<p>▶</p>	



▪ **SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES (INDICATEURS NON EXHAUSTIFS)**

Item du tableau de bord	Mesures et paramètres	Etat initial (base de référence pour les comparaisons à venir)
Evaluation régulière de la protection des Trames Vertes et Bleues	▶ Surfaces des zones N évoluant lors des révisions du PLU	Zone N reclassée U ou AU (PLU de 2010 / PLU de 2015) : 4,8 ha Zones U ou AU reclassées N (PLU de 2010 / PLU de 2015) : 14,5 ha
Evaluation de la restauration des Trames Vertes et Bleues en ville par un suivi de l'évolution des espaces végétalisés dans les zones de projet	▶ Surface des EBC du PLU	EBC (PLU de 2015) : 247,3 ha
	▶ Evolution des EBC lors des révisions du PLU	
	▶ Suivi des principes prescrits par les OAP en termes de végétalisation des espaces et de gestion des zones humides utiles à l'épandage des crues	<i>(Voir les OAP en pièce n°3 du PLU)</i>
...	▶ Calcul de la densité d'espaces verts créés par habitant pour les secteurs de projet	... m ² / habitant <i>("Renaturation" des secteurs de projets urbains : surfaces à gérer en espaces verts et en îlots jardinés cartographiées dans les OAP en pièce n°3 du PLU)</i>
...	▶	



▪ **SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LE PATRIMOINE PAYSAGER (INDICATEURS NON EXHAUSTIFS)**

Item du tableau de bord	Mesures et paramètres	Etat initial (base de référence pour les comparaisons à venir)
Evaluation de l'intégration paysagère des secteurs de projet d'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Suivi des principes prescrits par les OAP en termes de valorisation et d'intégration paysagères 	<p><i>(Voir les OAP en pièce n°3 du PLU)</i></p>
Evaluation de la valorisation du patrimoine remarquable recensé dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'éléments patrimoniaux ayant fait l'objet d'une remise en valeur 	<p>...</p> <p><i>(Les priorités sont identifiées dans l'OAP-paysage en pièce n°3 du PLU, la liste des éléments inventoriés au titre de la Loi Paysages figure dans les annexes du Rapport de Présentation)</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au PLU 	<p>Nombre d'éléments Loi Paysages (PLU de 2015) : 27 éléments couvrant 34,9 ha</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre de permis de construire ou d'aménager refusés (et revus) pour non-respect des prescriptions paysagères (issues du PLU ou générées par les Monuments Historiques) 	<p>...</p>
...	▶	



▪ **SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LA PRODUCTION DU PARC DE LOGEMENTS (INDICATEURS NON EXHAUSTIFS)**

Item du tableau de bord	Mesures et paramètres	Etat initial (base de référence pour les comparaisons à venir)
Evaluation régulière de la progression du nombre de logements	▶ Nombre de logements produits par an	... <i>(Rappel du PADD : produire notamment environ 450 à 500 nouveaux logements entre 2015 et 2030, avec une croissance moyenne de la construction de l'ordre de 26 à 30 logements par an (respecter le seuil des 600 logements prescrit dans le SCoT pour la période 2011-2030))</i>
Evaluation régulière de la diversification du parc de logements produits	▶ Suivi des principes prescrits par les OAP en termes de valorisation et d'intégration paysagères	<i>(Voir les OAP en pièce n°3 du PLU)</i>
	▶ Nombre de logements sociaux produits par an	...
	▶ Nombre de logements collectifs produits par an	...
...	▶	

**SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR LES RESEAUX URBAINS (INDICATEURS NON EXHAUSTIFS)**

Item du tableau de bord	Mesures et paramètres	Etat initial (base de référence pour les comparaisons à venir)
Evaluation régulière du raccordement au réseau collectif d'assainissement	▶ Nombre de raccordements au réseau collectif d'assainissement	<i>A voir avec le Schéma Directeur d'Assainissement</i>
Evaluation régulière du suivi de la capacité des stations d'épuration	▶ Mise à jour du potentiel d'équivalents-habitants restants pour toutes les stations d'épuration	<i>A voir avec le Schéma Directeur d'Assainissement</i> <i>A voir avec les bilans de fonctionnement des équipements d'assainissement</i>
Evaluation du suivi de la gestion de l'assainissement autonome	▶ Taux de dispositifs mis aux normes ▶ Nombre de nouveaux dispositifs mis en œuvre sur la base des dépôts de permis de construire ou d'aménager	<i>A voir avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)</i>
...	▶	





CHAPITRE 9.

PETIT LEXIQUE UTILE





A	<i>Zone Agricole, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.</i>
ALUR	<i>Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite aussi "Loi Duflot".</i>
Aménité (paysagère)	<i>La notion d'aménité évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social, qui ne sont ni « appropriables », ni quantifiables en termes de valeur monétaire. Le paysage, par son identité ou sa beauté subjective et le plaisir qu'il procure au point de s'imaginer y vivre, compte parmi les aménités les plus anciennement citées.</i>
AU	<i>Zone A Urbaniser, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.</i>
Couture urbaine (greffe urbaine)	<i>Cette notion exprime le fait de prolonger l'histoire urbaine grâce à des opérations d'aménagement cohérentes qui reprennent les principales caractéristiques du bâti existant et de la manière dont il s'est implanté. Une couture fait donc la charnière entre les différents mouvements d'urbanisation.</i>
Circuit court	<i>Un circuit court est un circuit de distribution dans lequel il existe un petit nombre d'intermédiaires entre le producteur et le consommateur.</i>
CIZI	<i>Cartographie Informative des Zones Inondables. Il s'agit d'une donnée de connaissance du risque.</i>
Doux « Mode doux » « Circulation douce »	<i>Les modes doux renvoient aux modes de déplacement « actifs » dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers... Principalement utilisés sur des courtes distances, ils doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs (bus, tramway, train, métro), le covoiturage, etc. pour une politique efficace d'éco-mobilité (mobilité écologique et économique). La promotion des modes doux est encouragée par la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons, et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.</i>
DPU	<i>Droit de Préemption Urbain, outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.</i>
EBC	<i>Espace Boisé Classé, outil de protection stricte des couverts forestiers, notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.</i>
ENE	<i>Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite aussi "Loi Grenelle".</i>
ENL	<i>Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.</i>
ER	<i>Emplacement Réservé, outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.</i>
Hameau	<i>Regroupement de constructions dans un espace artificialisé de taille modeste. (Note : aucune définition n'est donnée dans le Code de l'Urbanisme).</i>
Logement individuel	<i>(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison) ; un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.</i>
Logements individuels groupés	<i>(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.</i>
Logement collectif	<i>(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.</i>

Logements en résidence

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

N	Zone Naturelle, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation, une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme. C'est un document directement opposable aux tiers et qui prolonge de manière qualitative et spatialisée les dispositions du plan de zonage et du règlement également directement opposables au tiers.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme, indirectement opposable aux tiers. Document simple, concis et s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial, le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
PPR	Plan de Prévention des Risques (Servitude d'Utilité Publique).
Ripisylve	La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve (étymologiquement du latin ripa, « rive » et sylva, « forêt ») est une formation végétale, souvent boisée, qui affleure les cours d'eau ou rivières. Le rôle de la ripisylve est de maintenir l'intégrité des berges qui, sans la présence de nombreuses racines, s'éroderait. Elle assure aussi la dépollution de certains polluants tels les phosphates ou nitrates, La ripisylve peut par ailleurs servir d'ombrage et revêtir un intérêt paysager particulier.
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme opposable aux tiers et fixant les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il définit les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SCoT.
SDA	Schéma Directeur d'Assainissement.
SDAGE SAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques (échéance à 10 - 15 ans), pour un bassin hydrographique. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux correspond à une déclinaison locale des orientations du SDAGE, à l'échelle d'un sous bassin versant.
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) remaniant fortement l'élaboration et la portée des documents d'urbanisme.
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées au sein des espaces agricoles et naturels, défini par le Code de l'Urbanisme et dont la réglementation des droits à bâtir a fait l'objet de restriction dans le cadre de la Loi ALUR.
STEP	Station d'épuration.
SUP	Servitude d'Utilité Publique, charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol.
Tampon (zone, espace)	Espace aménagé ou libre permettant d'isoler des occupations des sols peu compatibles entre elles : bandes boisées pour isoler les habitations des cultures agricoles intensives utilisant des pesticides, bandes enherbées pour protéger des cours d'eau vulnérables, aménagement paysager pour isoler un quartier résidentiel des nuisances sonores et visuelles d'une zone d'activités ou d'une grande infrastructure, ...

**Trame verte /
Trame bleue**

Il est créé au livre III du code de l'environnement, un titre VII, intitulé : « Trame verte et trame bleue ». Ces trames sont codifiées à l'art. L.371-1. du code précité. La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

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

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

U

Zone Urbaine, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

UH

Loi de Robien sur l'Urbanisme et l'Habitat (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003) remaniant fortement la loi SRU.