

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VERFEIL

**Rapport en vue de la saisine de la MRAe  
Occitanie pour l'examen au cas par cas**

Document de travail  
Février 2022



En application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous transmettons ce présent rapport en vue de la saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen "au cas par cas" déterminant l'éligibilité à évaluation environnementale de **la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de VERFEIL**, commune du département de la Haute-Garonne.

Pour permettre l'instruction de ce dossier dans les meilleurs délais, nous proposons, en référence au formulaire téléchargeable sur le site internet de la MRAe Occitanie, la description des éléments suivants :

I. Caractéristiques principales de la procédure	4
II. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du document	10
III. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en oeuvre du document	22
IV. Documents joints à la présente note de saisine de la MRAe	24

<b>Intitulé de la procédure</b>	
<i>Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)</i>	<b>Modification n°1 du PLU de la Commune de VERFEIL (31)</b>
<i>Territoire concerné</i>	<b>Commune de VERFEIL (31)</b>

<b>Identification de la personne publique responsable</b>
<i>Collectivité publique en charge de la procédure</i>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE :</b> <b>Commune de VERFEIL (31)</b>
<b>RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES :</b> Mairie de Verfeil 3 Rue Vauraise, 31590 Verfeil 05 62 22 02 42 contact@mairie-verfeil31.fr

## I. Caractéristiques principales de la procédure

### 1. Caractéristiques générales du territoire

Nom de la (ou des) communes concernée(s)	
VERFEIL	
Nombre d'habitants concernés	3 631 habitants (INSEE 2018)
Superficie du territoire concerné	41,23 km <sup>2</sup>
Le territoire est-il frontalier avec l'Espagne ?	Non

### 2. Le projet de la collectivité

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure
<p>La modification n°1 du PLU de la commune de VERFEIL a plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au niveau des OAP : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.</li> </ul> </li> <li>• Au niveau du zonage : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identification de nouveaux bâtiments situés en zone agricole et naturelle et pouvant changer de destination ;</li> <li>○ Adaptation des emplacements réservés ;</li> <li>○ Reclassement d'une zone UB (secteur En Caravelle) en UC.</li> </ul> </li> <li>• Au niveau du règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Adaptation des règles de constructibilité en zone agricole et naturelle concernant les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes ;</li> <li>○ Adaptation des règles d'emprise au sol en zone UCh ;</li> <li>○ Compléments apportés aux définitions au sein des dispositions générales du PLU (annexe, construction existante, extension) ;</li> <li>○ Adaptation des règles relatives à l'emprise au sol des constructions pour exclure les piscines, plages des piscines, terrasses non couvertes et locaux techniques ;</li> <li>○ Intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU et mise en cohérence des OAP ;</li> <li>○ Modification des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions.</li> </ul> </li> </ul>

L'objet principal de la présente procédure de modification vise à apporter des compléments et améliorations à certaines dispositions réglementaires.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la modification régie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.

*Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ?*

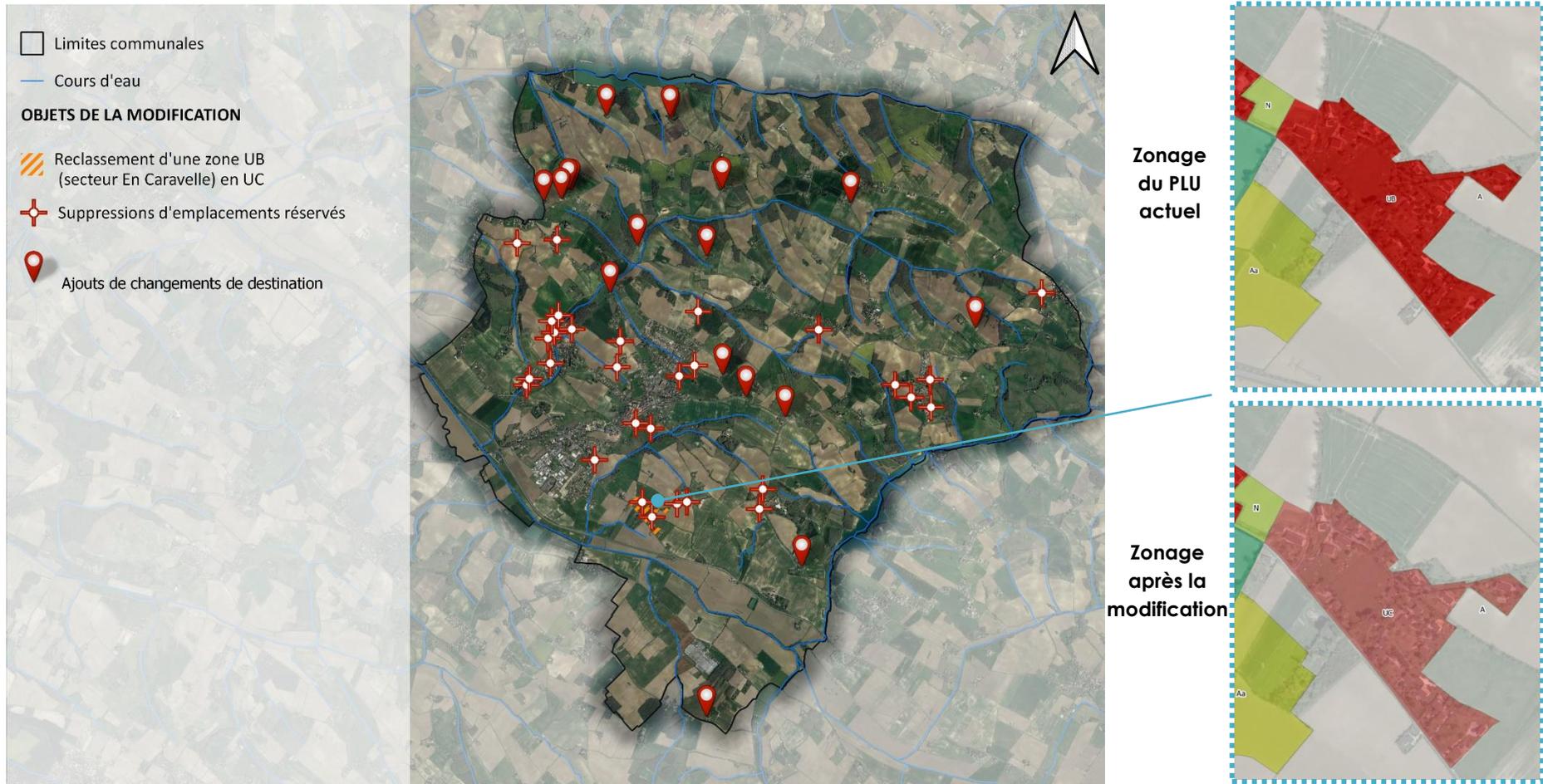
Le P.A.D.D du PLU de VERFEIL s'articule autour de 4 orientations :

- 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.

*Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal*

**Non concerné : il s'agit d'une procédure de modification**

- La notice de présentation valant rapport de présentation est jointe à ce rapport.
- Les pièces du PLU modifiées dans le cadre de la procédure de modification sont également annexées au présent rapport.



▲ **Carte 1** : Localisation des objets de la modification sur la commune de Verfeil - EVEN Conseil

### 3. Objectifs en matière de consommation d'espace

<p><b>Joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration</b></p>	<p>Les extraits de zonage « avant / après » figurent dans la notice de la modification n°1 du PLU qui est jointe à ce rapport.</p>
<p><b>Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine) ?</b></p>	<p>La modification n°1 n'entraîne pas de modification de surface des zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation : sont toujours prévu <b>8,8 ha en zone 1AU</b> et <b>3,6 ha en zone 2AU</b>.</p>
<p><b>Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?</b></p>	<p>La modification n°1 n'entraîne pas de modification de surface des zones agricoles et naturels. <b>19 changements de destination</b> sont créés. Par ailleurs, la modification n'entraîne pas de changement notable vis à vis des extensions en zones A et N : la surface de plancher maximale reste la même. Seule la taille des annexes est légèrement augmentée de <b>40m<sup>2</sup></b> et <b>50m<sup>2</sup></b> (hors piscines et plages des piscines). Les annexes habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont également autorisées sous réserve habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve d'être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.</p>
<p><b>Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (Caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc.)</b></p>	<p>Le SCoT du Nord Toulousain prescrit des densités de 15 à 25 logements par hectare et une enveloppe foncière résidentielle de l'ordre de 55 ha pour la période 2011-2030 sur la commune de Verfeil. En respectant l'enveloppe foncière maximale prescrite par le SCoT, la commune de Verfeil est susceptible de réduire de 39% sa consommation annuelle moyenne à vocation résidentielle par rapport à la période 2003-2013.</p> <p>En effet, entre 2003 et 2013, la densité moyenne des espaces qui se sont bâtis se situe aux environs de 7,5 logements par hectare et la consommation annuelle d'espaces à des fins d'urbanisation s'élève en moyenne à 4,7 ha (toutes vocations confondues). La part de la consommation affectée au développement résidentielle est de 74 %.</p> <p>Après mise en compatibilité avec le SCoT, la densité moyenne communale attendue des zones d'urbanisation de Verfeil sera de l'ordre de 18 logements/ha. Il est prévu de passer d'une moyenne de 1200-1400 m<sup>2</sup> par logement à une moyenne de 900 m<sup>2</sup> par logement. La consommation prévue à l'horizon 2030 est de 22 ha vis-à-vis de l'habitat et de 5,9 ha pour le développement économique sur le pas de temps du SCoT.</p>

**L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc.) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.**

Le scénario de développement envisagé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Verfeil est de créer les conditions pour :

- Accueillir environ 1300 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030 ;
- 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.

La projection de ce rythme de croissance de 26 logements par an issu des données Sitadel@2 induirait une évolution de la démographie et du parc de logements (résidence principales) estimée comme suit :

Scénario 1	1999	2008	2010	2015	2020	2025	2030
Population	2505	2993	3114	3438	3750	4049	4335 (+897 hab. / 2015)
+ 2 % par an (TCAM), soit environ 75 habitants supplémentaires par an							
Personnes par ménage	2,6	2,6	2,6	2,5	2,4	2,3	2,2
Logement (RP)	950	1155	1207	1337	1467	1597	1727 (+390 RP / 2015)
+ 1,85 % par an (TCAM), soit environ 26 résidences principales supplémentaires par an							

(TCAM = taux de croissance annuel moyen)

**Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.**

Le gisement foncier disponible au sein des zones urbaines à vocation d'habitat a été analysé en fonction du SCoT et est estimé à **6,9 ha**.

#### 4. Éléments sur le contexte réglementaire du PLU/PLUi

Le projet est-il concerné par :

<b>Les dispositions de la loi Montagne ?</b>	Le projet n'est pas concerné par les dispositions de la loi Montagne.
<b>Un SCoT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCoT ou schéma de secteur a été arrêté</b>	La commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain approuvé en juillet 2012. La 1ere révision du SCoT, prescrite en juin 2018, est en cours.
<b>Un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?</b>	La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021. Elle est également concernée par le SAGE Hers Mort Girou dont l'arrêté préfectoral d'approbation a été signé le 17 mai 2018.
<b>Un PDU ? Si ou lequel ?</b>	La commune n'est pas concernée par un PDU.
<b>Une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel</b>	La commune n'est concernée par aucune charte de PNR.
<b>Un PCAET (plan climat air énergie territorial) ? Si oui, lequel ?</b>	La commune est concernée par le PCAET 2019-2025 engagé par la communauté de communes Coteaux du Girou.
<b>Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas</b>	La commune de Verfeil dispose d'un PLU approuvé le 22 mars 2018, qui intègre un chapitre sur les incidences du document sur l'environnement.

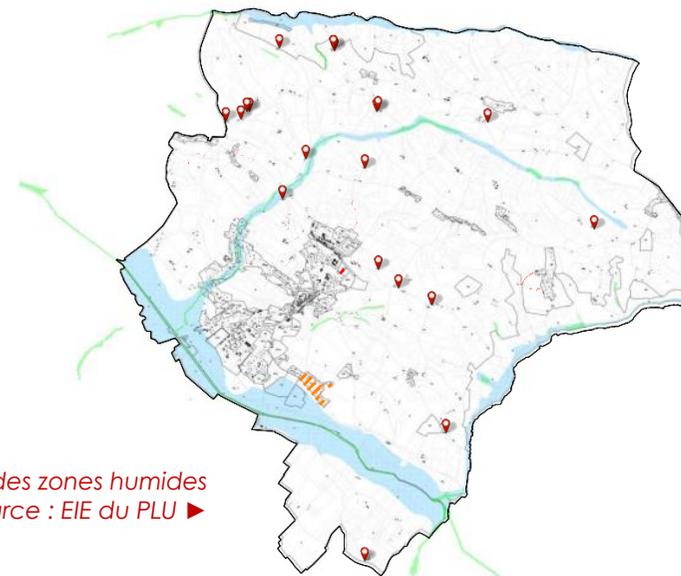
## II. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d’être touchées par la mise en œuvre du document

### 1. Éléments en matière de biodiversité et de continuités écologiques

<p><b>ZNIEFF</b> (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune de Verfeil n'est pas concernée par la présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).</p>
<p><b>Natura 2000</b> / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune de Verfeil n'est pas concernée par la présence de sites Natura 2000 sur son territoire.</p>
<p>Zones faisant l'objet d'un <b>arrêté préfectoral de protection de biotope</b> / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune n'est pas concernée par la présence d'un APPB.</p>
<p><b>ZICO</b> (zone importante pour la conservation des oiseaux)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune n'est pas concernée par la présence d'une ZICO.</p>

<p><b>Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité.</b></p>	<p>D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Midi-Pyrénées, la commune est concernée par le passage d'éléments de trame bleue.</p> <p>Le SCoT Nord toulousain identifie notamment des continuités écologiques vertes parfois à restaurer, la vallée du Girou, quelques espaces naturels remarquables et des espaces naturels de qualité notable.</p> <p>Le PLU identifie les mêmes éléments que le SCoT auxquels s'ajoutent un réseau de haies bocagères, d'autres boisements de feuillus et des zones humides liées au réseau hydrographique.</p> <p><b>Certains changements de destination sont situés à proximité de haies bocagères résiduelles ou de corridors identifiés dans la Trame Verte et Bleue SCoT.</b></p> <p><b>Carte 2 : Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic du PLU - Source : EIE du PLU ►</b></p>	<p>The map, titled 'Commune de Verfeil' and 'Diagnostic Biodiversité - Nature ordinaire', shows the geographical layout of the commune. It highlights various biodiversity elements: green trame (haies bocagères, plantations), blue trame (hydrographic network, wetlands), and ecological corridors. A legend on the right side of the map provides a key for these elements, including categories like 'Réservoirs de biodiversité : trame verte', 'Réservoirs de biodiversité : trame bleue', 'Continuités écologiques (SCOT NT)', and 'Protection et gestion de la nature'. The map also includes a scale bar and a north arrow.</p>
<p><b>Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale</b></p>	<p>La commune n'est concernée par aucun Parc Naturel Régional, National ou Réserve Naturelle.</p>	
<p><b>Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</b></p>	<p>D'après l'inventaire des zones humides effectives de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et l'inventaire réalisé par le Département, la commune de Verfeil est concernée par la présence de zones humides dans les secteurs d'épandage du Girou, du Conné et des nombreux autres ruisseaux affluents.</p>	

Les objets de la modification ne sont pas localisés sur un secteur de zone humide.



**Carte 3** : Localisation des zones humides sur la commune - Source : EIE du PLU ►

Autres informations utiles

/

## 2. Éléments en matière de ressource en eau

<p><b>Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</b></p>	<p>La commune de Verfeil ne comporte pas de captage sur son territoire et n'est pas concernée par l'établissement de périmètres de protection.</p> <p>Le réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP) est géré par Réseau 31. L'eau provient du barrage des Cammazes, établi sur la rivière Sor. Réseau 31 prélève l'essentiel de son eau potable à Saint-Félix-Lauragais, la fait traiter et stériliser à l'ozone à l'usine de traitement de Picotalen et la répartit dans son propre réseau en gravitaire pour alimenter les communes adhérentes, dont Verfeil. Réseau 31 indique qu'il y avait en 2011 1453 abonnés AEP pour une consommation annuelle de 198 590 m3. La consommation moyenne par habitant avoisine les 150 litres/jours. L'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés d'après les données de l'ARS de septembre 2021.</p>
<p><b>Zones de répartition des eaux (ZRE)</b></p>	<p>La commune est classée en Zone de Répartition des Eaux superficielles du bassin Adour-Garonne, du fait de l'insuffisance répétée de la disponibilité en eau.</p>
<p><b>Assainissement (collectif et non collectif)</b></p>	<p>La commune dispose de deux stations d'épuration. La collecte du bourg alimente une station d'épuration, dite de la Montpitol (capacité de 1000 EqH), située au Nord du bourg, construite en 1980 puis transformée et étendue en 1988. L'autre partie du réseau collecte et traite les effluents des alentours de la zone d'activités dans une deuxième usine d'épuration dite du Girou (capacité de 1900 EqH), construite en 1996. Elles sont conformes en équipement et en performance d'après les données de 2019.</p> <p>Par ailleurs, la Communauté de Communes des Coteaux du Girou gère l'assainissement non collectif (SPANC).</p>
<p><b>Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</b></p>	<p>D'un point de vue topographique, la commune est très vallonnée et est drainée par de nombreux cours d'eau et fossés, affluents du Girou, du ruisseau de Conné ou du ruisseau de Rieubaqué. Du fait de cette configuration, de nombreux exutoires au milieu naturel sont présents. Ces derniers peuvent générer des débordements ou mises en charge susceptibles d'affecter notamment le Rieubaqué et le ruisseau de Conné.</p>
<p><b>Autres informations utiles</b></p>	<p>/</p>

### 3. Éléments en matière de risques, nuisances et pollutions

**Zones exposées aux risques** (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné / facteurs de vulnérabilité / sensibilité

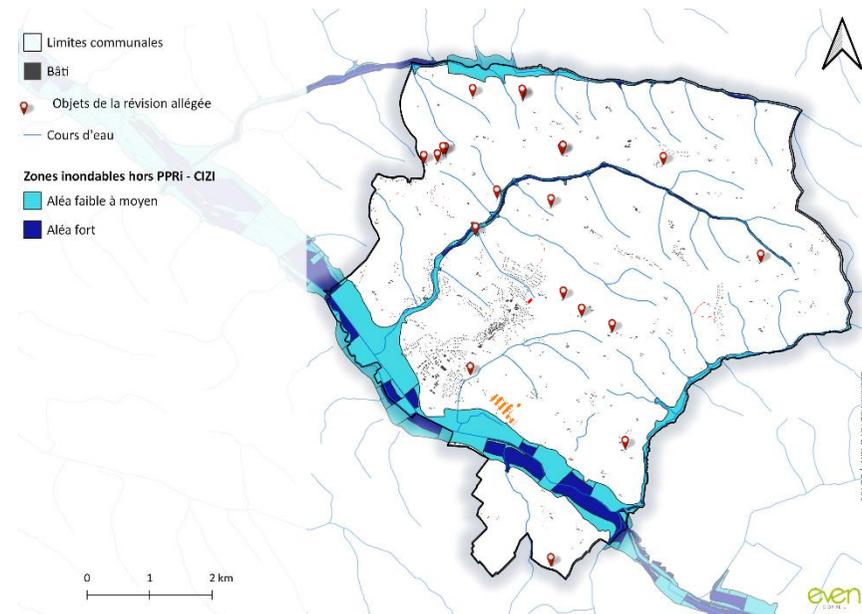
#### Risques feux de forêts :

D'après le dossier départemental des risques majeurs de la Haute-Garonne, aucun massif forestier n'est délimité au titre de la prévention incendie sur la commune. La commune possède de nombreuses formations boisées essentiellement situées sur les coteaux et les versants est des ruisseaux élémentaires. Cependant, la défense incendie paraît correctement assurée par une bonne distribution des systèmes de défense sur le territoire communal

#### Risques inondation :

La commune de Verfeil est concernée par Atlas des Zones Inondables (AZI) Garonne Amont, Garonne aval Gir approuvé en en 2000. La commune est également concernée par la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) de 2006 actualisée en 2013.

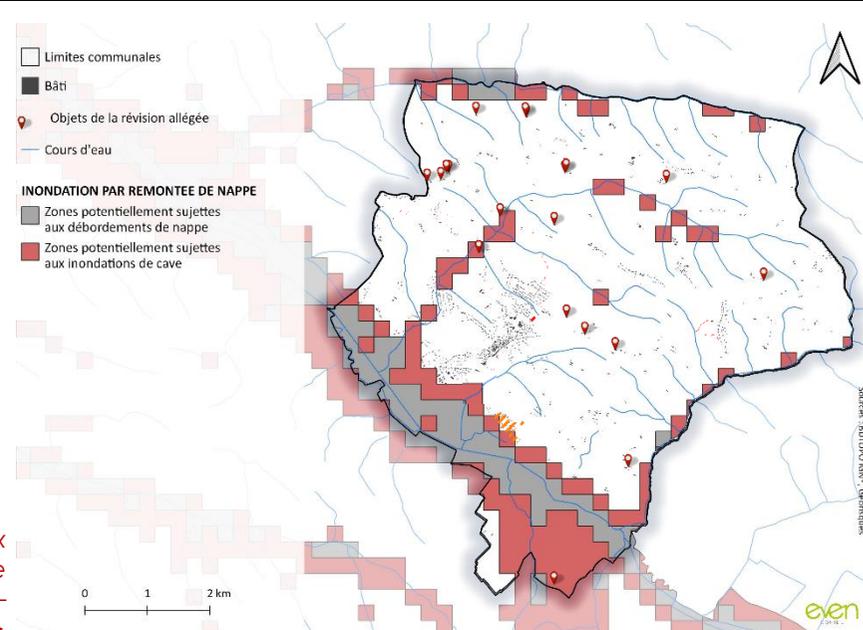
**Les objets de la modification ne sont pas situés en zone inondable.**



▲ Carte 4 : Zones inondables hors PPRi (CIZI) – Source : DDT31

La commune de Verfeil est également concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes. Ce risque n'est toutefois pas réglementairement encadré.

**3 changements de destination sont situés en zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.**



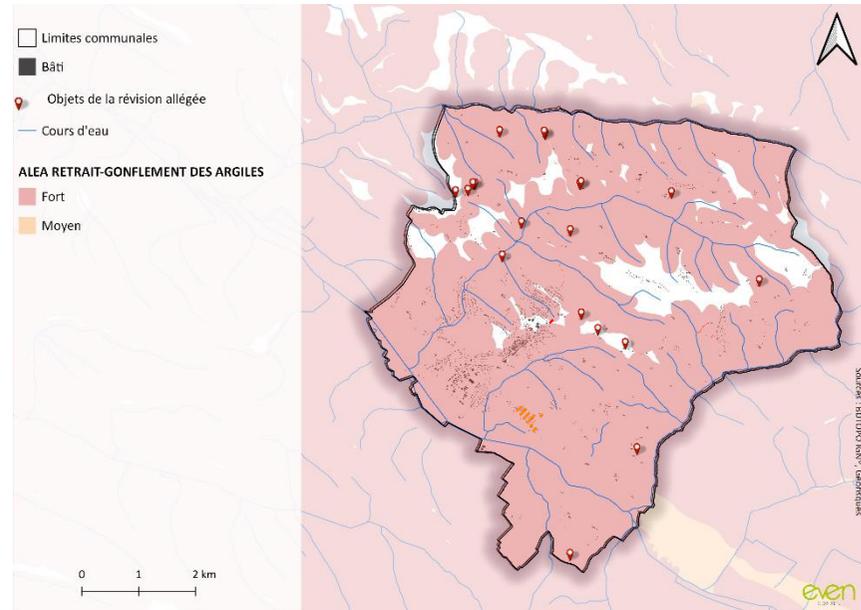
**Carte 5 :** Zones sujettes aux inondations par remontée de nappe sur la commune—  
Source : Géoportail ▶

**Risques de mouvements de terrain :**

Aucun mouvement de terrain n'est recensé sur la commune. La quasi-totalité de la commune est concernée par une exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles. La commune est concernée par un PPR Sécheresse concernant l'aléa Tassements différentiels prescrit le 24/06/2004.

**16 des 19 changements de destination sont concernés par un risque fort de retrait-gonflement des argiles.**

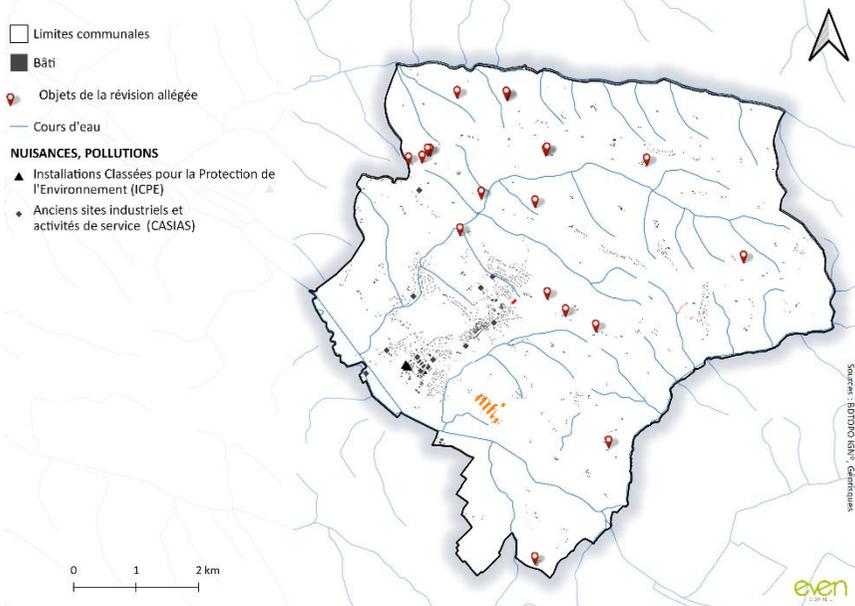
**Carte 6 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune – Source : Géorisques ►**



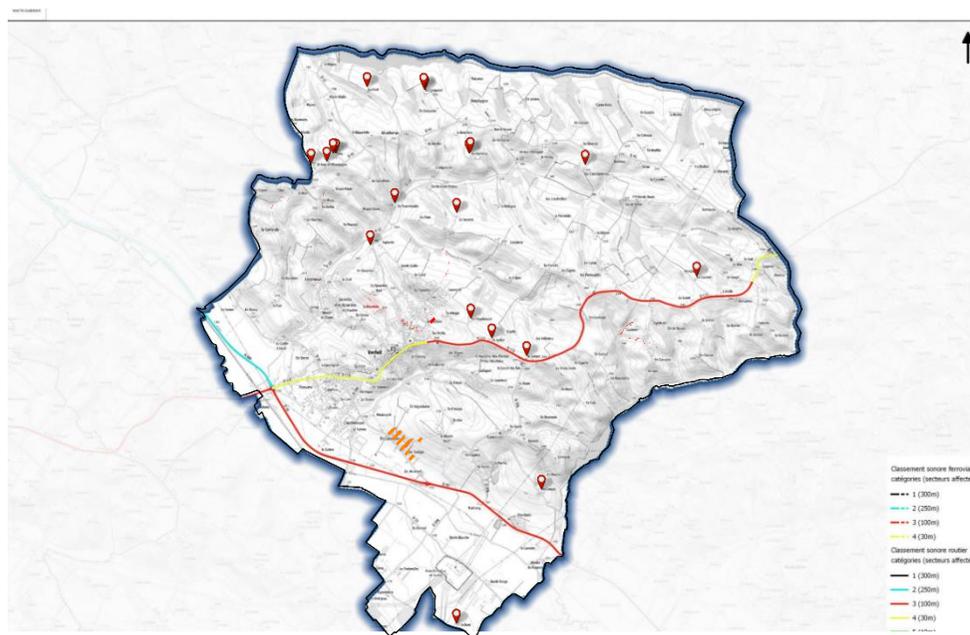
**Risques de transport de matières dangereuses :**

La commune n'est pas concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. La RD112, la RD20 et l'A680 sont des axes le long desquels des transports de matières dangereuses sont avérés, entraînant des risques (explosion, incendie, dispersion dans l'eau, l'air ou le sol).

**2 des 19 changements de destination sont localisés à proximité immédiate de la M112, axe de circulation structurant de la commune.**

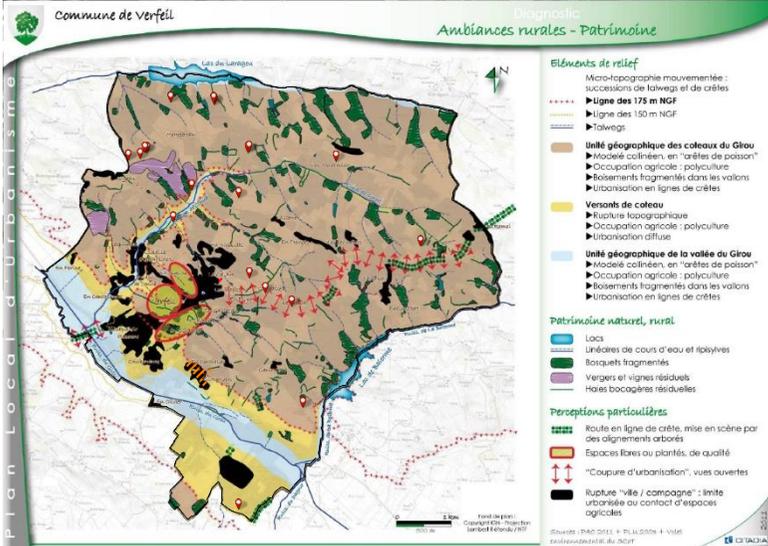
	<p><b>Accident industriel :</b></p> <p>La commune est concernée par la présence de 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non Seveso situées dans la ZA Piossane. Il s'agit de 2 industries d'AZ piles distribution et SUEZ RV SUD OUEST.</p> <p><b>Les objets de la modification ne sont pas situés à proximité d'une ICPE.</b></p>  <p>▲ <b>Carte 7 : Localisation des ICPE et des sites CASIAS sur la commune de Verfeil -</b> Source : Géorisques</p>
<p><b>Pollution des sols (BASOL, CASIAS)</b></p>	<p>17 anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) sont recensés dans la commune. Il s'agit notamment de dépôts de carburants, de stockage de céréales et d'engrais, d'usine de produits chimiques ou encore d'un dépôt de produits agro-pharmaceutiques.</p> <p><b>Aucun changement de destination n'est situé à moins de 500 m d'un site CASIAS.</b></p>
<p><b>Nuisances</b></p>	<p>La commune est concernée par des nuisances sonores provenant de l'A680, RD 20, RD 112 classée, dans l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne, en catégorie 2, 3 ou 4 en fonction des tronçons.</p>

2 des 19 changements de destination sont localisés à proximité immédiate de la M112, classée en catégorie 3 dans l'arrêté préfectoral.



▲ **Carte 8** : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres - Source : arrêté préfectoral du département de la Haute-Garonne de 2020

## 4. Éléments en matière de paysage et de patrimoine

<p><b>Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</b></p>	<p>Aucun site inscrit ou classé n'est recensé sur la commune de Verfeil.</p>
<p><b>Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc.)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</b></p>	<p>Dix sites archéologiques ont été recensés sur la commune par la DRAC.  <b>Les objets de la modification ne sont pas localisés à proximité de sites archéologiques.</b></p>
<p><b>Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, ...) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</b></p>	<p>D'après le diagnostic du PLU en vigueur, la commune peut se diviser en 2 unités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coteaux du Terrefort, présentant de nombreux points de vue panoramiques et un paysage riche composé de massifs boisés, haies, ripisylves de cours d'eau ;</li> <li>• La vallée du Girou, unité paysagère banalisée, et même assez dévalorisée par la présence de l'A680, des lignes EDF THT et de l'important poste de transformation.</li> </ul> <p>Le PLU identifie des éléments de relief, le patrimoine naturel et rural et les perceptions particulières.</p> <p><b>D'après le diagnostic du PLU, certains changements de destination se situent au sein de coupures d'urbanisation, espaces libres ou plantés.</b></p> <div data-bbox="853 948 1234 1034" style="color: red;"> <p><b>Carte 9 : Ambiances rurales et patrimoine - Source : EIE du PLU</b></p> </div> 

Autres zones notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité

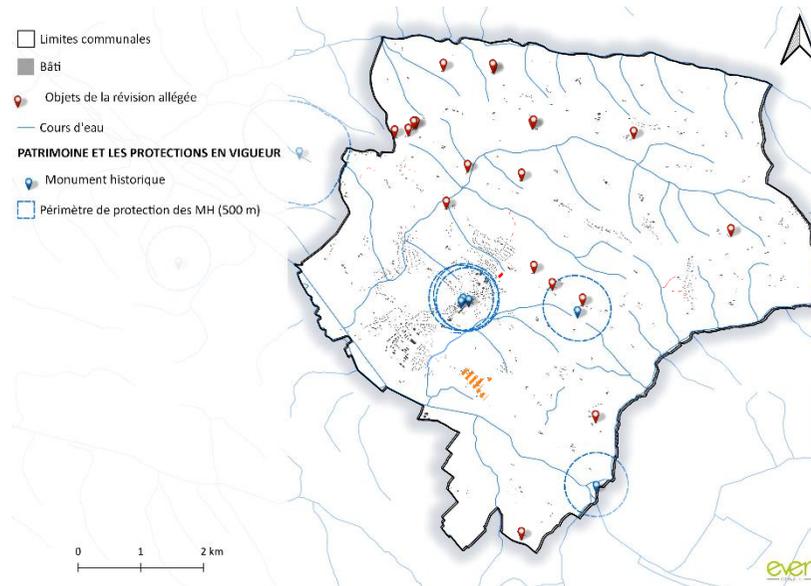
/

La commune est concernée par la présence de 5 monuments historiques et périmètres de 500 m associés. Il s'agit des éléments suivants :

- La Citadelle (façades extérieures Ouest, Nord et est) : monument inscrit le 27/05/1952 ;
- La porte Vauraise (façades et toitures) : monument inscrit le 26/04/1961 ;
- L'église paroissiale : monument inscrit le 16/05/1979 ;
- L'église Saint-Sernin ainsi que l'enclos comprenant les tombes des petites filles modèles : monument inscrit le 31/10/1986 ;
- Le moulin de Nagasse (façades) : monument inscrit le 8/004/1971.

**2 changements de destination sont localisés dans le périmètre de protection de l'Eglise St Sernin et tombes.**

**ZPPAUP** (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) **ou AVAP** (aire de mise en valeur du patrimoine), **PSMV** (plan de sauvegarde et de mise en valeur) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité, **Monuments Historiques / PDA**



▲ Carte 10 : Identification des périmètres de protection du patrimoine bâti sur la commune de Verfeil

## 5. Éléments en matière d'énergies et de déchets

<p><b>Energie</b> (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc.)</p>	<p>D'après le diagnostic du PLU en vigueur, la commune dispose d'un potentiel de diversification de l'offre énergétique à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La filière bois-énergie,</li> <li>• L'énergie solaire photovoltaïque particulièrement pour les logements collectifs, les toitures en zones d'activités ou bâtiments agricoles,</li> <li>• L'énergie solaire thermique, à développer dans l'habitat et les hébergements de tourisme.</li> </ul> <p>Plusieurs projets individuels d'installations de panneaux photovoltaïques émergent à Verfeil : néanmoins aucune information suffisamment précise sur ces projets n'est disponible.</p>
<p><b>Déchets</b></p>	<p>La communauté de communes des Coteaux du Girou exerce la compétence Ordures Ménagères. Le syndicat mixte de réalisation DECOSET coordonne, quant à lui, le réseau des déchetteries à l'échelle des 10 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont fait partie la C3G qui inclut Verfeil.</p> <p>La commune de Verfeil dispose d'une déchetterie implantée dans la Zone d'Activités de Piossane.</p>

### **III. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document**

#### **1. Incidences de la procédure de modification n°1 du PLU de VERFEIL relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :**

La procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil vise à apporter des compléments et améliorations à certaines dispositions réglementaires. Elle n'entraîne pas de modification de surface des zones agricoles et naturelles.

19 changements de destination sont créés.

Par ailleurs, la modification n'entraîne pas de changement notable vis-à-vis des extensions en zones A et N : la surface de plancher maximale reste la même. Seule la taille des annexes est légèrement augmentée de 40 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup> (hors piscines et plages des piscines). Les annexes habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont également autorisées sous réserve habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve d'être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.

Enfin, la modification n°1 du PLU de Verfeil permet une densification des espaces classés en zones U et AU.

**Pour ces raisons, la procédure de modification n°1 du PLU a donc des incidences très limitées sur la consommation d'espace.**

#### **2. Incidences de la procédure de modification n°1 du PLU de VERFEIL relatives à la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues :**

La procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil identifie 19 bâtiments éligibles au changement de destination. Le bâti ancien peut accueillir des chiroptères et des rapaces nocturnes notamment. Afin de limiter au maximum l'impact des travaux de rénovation et notamment du gros œuvre sur les espèces protégées, il est préconisé d'intervenir de septembre à octobre (détuilage, ravalement de façade, changement de toiture, aménagement de combles...). Il s'agit d'intervenir en dehors de la période de reproduction et de forte affluence. En cas de découverte de colonies de chauves-souris notamment, il est recommandé de se rapprocher d'associations naturalistes.

**La procédure de modification n°1 du PLU n'aura pas d'incidences sur la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues, d'autant plus, si la période de travaux préconisée est respectée au niveau des bâtis anciens.**

#### **3. Incidences de la procédure de modification n°1 du PLU de VERFEIL relatives à la gestion de la ressource en eau :**

La création des changements de destination et d'extensions/annexes notamment pourra entraîner une hausse

relative de la consommation en eau potable mais également de possibles ruissellements et des eaux usées qui devront être traités. Il est toutefois prévu une limitation de l'imperméabilisation des sols (surfaces de plancher/emprises au sol réglementées, regroupement des constructions).

Toutefois, les besoins supplémentaires pourront être assurés par le réseau d'eau potable. En effet, l'ensemble des changements de destination identifiés se situent à proximité d'une conduite d'eau potable permettant aux sites d'être raccordés et d'être desservi.

L'ensemble des changements de destination sont situés en zone d'assainissement non-collectif. Ainsi, chacun d'eux devra s'accompagner d'un système de traitement autonome conforme et adapté au site. D'après la carte de dispositifs d'assainissement non-collectif de 2012, 3 changements de destination dispose de préconisations particulières quant au choix du dispositif : filtre à sable vertical semi enterré ou filtre à sable surélevé.

D'après les scénarii d'assainissement réalisés par Réseau 31 dans le cadre du Schéma communal d'assainissement, 1 changement de destination est concerné par le réseau d'assainissement gravitaire projeté. Il s'agit du changement de destination localisé au 442 Ajourdou.

**Pour ces raisons, la procédure de modification n°1 du PLU apparaît comme ayant des incidences réduites sur la ressource en eau. Une gestion exemplaire des eaux usées et pluviales est attendue notamment au niveau des changements de destination, tout comme une gestion économe de la ressource.**

#### **4. Incidences de la procédure de modification n°1 du PLU de VERFEIL relatives aux risques, nuisances et pollutions :**

La procédure de modification entrainera une légère augmentation de l'imperméabilisation des sols. Il sera nécessaire de prendre en compte les risques naturels existants et futurs dans le cadre des projets. Il s'agit notamment du ruissellement, du risque incendie, du retrait gonflement des argiles et du risque d'inondation. La commune se trouvant sur un sol argileux, les techniques constructives des projets devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti. Le caractère isolé des changements de destination nécessite également une prise en compte du risque incendie. La gestion des eaux pluviales est par ailleurs réglementée par le règlement du PLU

**La procédure de modification n°1 du PLU n'apparaît pas comme ayant des incidences importantes sur l'aggravation des phénomènes existants.**

#### **5. Incidences de la procédure de modification n°1 du PLU de VERFEIL relatives au paysage et au patrimoine :**

La procédure de modification peut avoir des incidences sur les paysages communaux. Toutefois la hauteur des constructions et notamment la taille des annexes est réglementée tout comme l'aspect extérieur des constructions. Une attention particulière devra être portée aux changements de destination afin de veiller à la préservation du patrimoine bâti caractéristique.

Pour ces raisons, la procédure de modification n°1 du PLU apparaît comme n'ayant pas d'incidences significatives sur les paysages, celles-ci étant atténuées notamment par les prescriptions du règlement écrit du PLU qui visent une intégration paysagère optimale.

#### **6. Incidences de la procédure de modification n°1 du PLU de VERFEIL relatives aux énergies et aux déchets :**

La procédure de modification ne comporte pas d'élément en lien avec les énergies. Le règlement écrit du PLU précise que l'éclairage devra être économe en énergie.

**Pour ces raisons, la procédure de modification n°1 du PLU est considérée comme ayant des incidences nulles sur la ressource énergétique et le climat. Le règlement précise que l'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.**

#### **7. Autres incidences de la procédure en lien avec les enjeux environnementaux :**

Pas d'observation particulière.

## **IV. Documents joints à la présente note de saisine de la MRAe**

Pour vous permettre de vous prononcer sur la nécessité ou non de soumettre la procédure de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, veuillez trouver ci-joint :

- La notice explicative valant rapport de présentation de la procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil ;
- Les pièces réglementaires modifiées : orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement écrit.