Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

CITADIA

even Conseil

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 révision allégée n°3 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 25

Intitulé de la procédure	
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)	**Révision allégée n°3 du PLU de la Commune de VERFEIL (31)**
Territoire concerné	**Commune de VERFEIL (31)**

Identification de la personne publique responsable
Collectivité publique en charge de la procédure
MAITRISE D'OUVRAGE : **Commune de VERFEIL (31)** **RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES :** 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 km²
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

L'objet de la présente révision allégée intéresse la zone 1AU (En Cani / En Ténéra) située au sud de la commune de Verfeil, et en contrebas du pôle culturel d'En Solomiac.

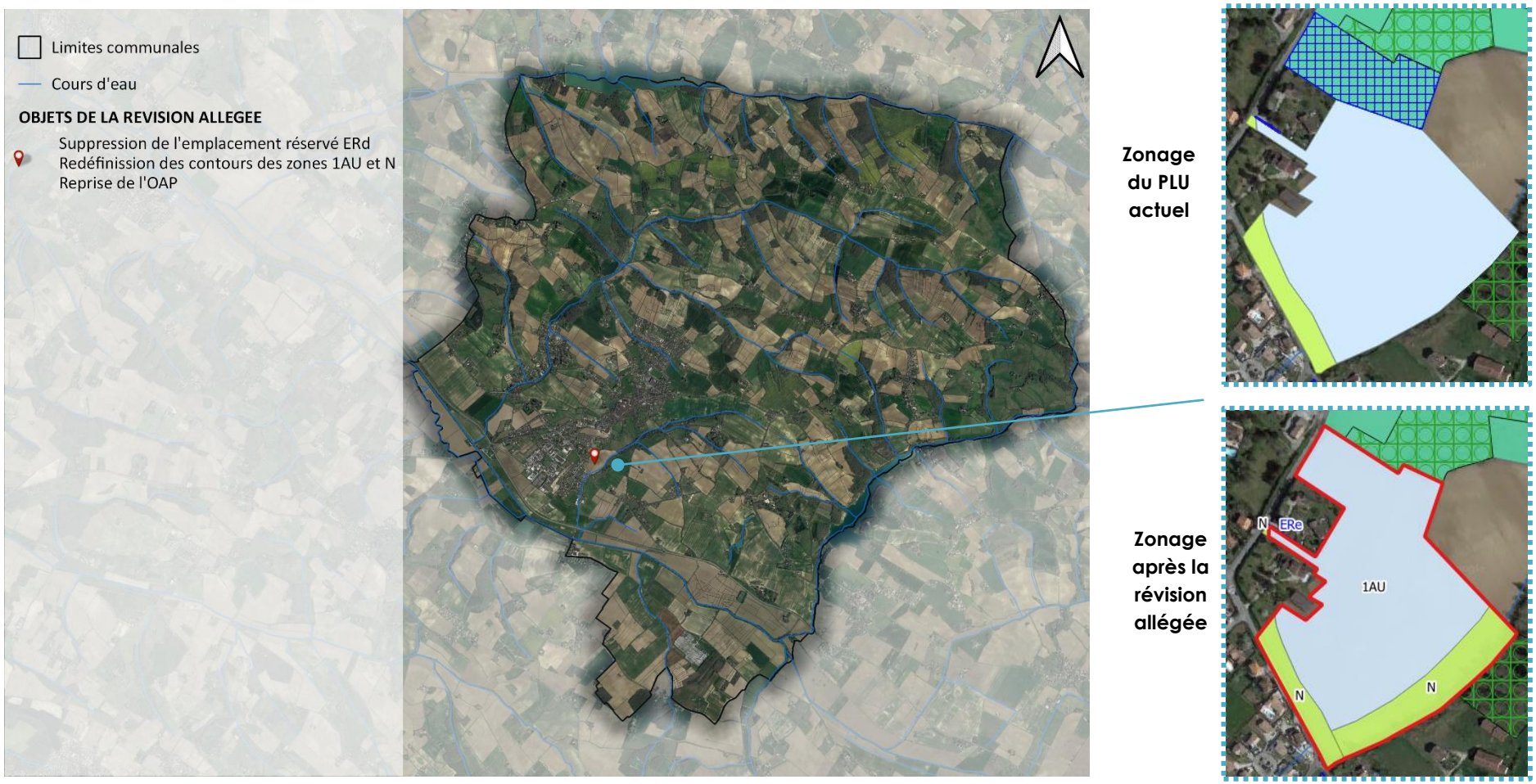
Cette dernière, identifiée au PLU est destinée à la réalisation d'un nouveau quartier, principalement à vocation d'habitat à court terme. Toutefois, des réflexions sur la composition de ce quartier et sur les besoins en équipement de la commune l'ont conduit à envisager une organisation différente de ce nouveau quartier. Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée n°3, il s'agira de concentrer le développement urbain sur la partie ouest du secteur, le long de la rue de l'Autan et de maintenir et de valoriser une continuité écologique en partie est, le long du ruisseau de Rieubaquié.

Ce changement stratégique dans l'aménagement global de ce nouveau quartier conduit à :

- Supprimer l'emplacement réservé ERd dont la vocation n'est pas confirmée ;
- Redéfinir les contours des zones 1AU et N, visant à procéder à un changement de leur périmètre respectif d'un hectare ;
- Reprendre intégralement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvre ce secteur afin d'en redéfinir le parti d'aménagement, tout en conservant, les grands équilibres précédemment établis.
- Reprendre, ponctuellement, si nécessaire, le règlement de la zone 1AU.

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 révision allégée régie par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme pour permettre ces modifications.

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 révision allégée • 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 révision allégée sur la commune de Verfeil - EVEN Conseil*

3. Objectifs en matière de consommation d'espace

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	Les extraits de zonage et de règlement « avant / après » figurent dans la notice de la révision allégée n°3 du PLU qui est jointe à ce rapport.
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) ?	La zone prévue pour être ouverte à l'urbanisation représente environ 0,96 ha. Dans le PLU en vigueur, la zone 1AU représente 4,196 ha. Après la réalisation de la révision allégée n°3, la zone 1AU représentera 4,267 ha. La faible différence de superficie de la zone 1AU (0,071 ha) s'explique par le basculement d'une partie de la zone 1AU actuelle en zone N.
Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?	La révision allégée n°3 du PLU de Verfeil porte sur le basculement : • D'environ 0,95 ha de la zone 1AU actuelle en zone N ; • D'environ 0,95 ha de la zone Ns actuelle en zone 1AU. Ainsi, la procédure porte sur une consommation d'espaces naturels nulle.
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.)	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. 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 %. 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 m² par logement à une moyenne de 900 m² 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.

<table>
<tr>
<td>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.</td>
<td>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 :

<table>
<tr><th>Scénario 1</th><th>1999</th><th>2008</th><th>2010</th><th>2015</th><th>2020</th><th>2025</th><th>2030</th></tr>
<tr><td>Population</td><td>2505</td><td>2993</td><td>3114</td><td>3438</td><td>3750</td><td>4049</td><td>4335
(+897 hab. / 2015)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7">+ 2 % par an (TCAM), soit environ 75 habitants supplémentaires par an</td></tr>
<tr><td>Personnes par ménage</td><td>2,6</td><td>2,6</td><td>2,6</td><td>2,5</td><td>2,4</td><td>2,3</td><td>2,2</td></tr>
<tr><td>Logement (RP)</td><td>950</td><td>1155</td><td>1207</td><td>1337</td><td>1467</td><td>1597</td><td>1727
(+390 RP / 2015)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7">+ 1,85 % par an (TCAM), soit environ 26 résidences principales supplémentaires par an</td></tr>
</table>
(TCAM = taux de croissance annuel moyen)</td>
</tr>
<tr>
<td>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.</td>
<td>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.</td>
</tr>
</table>

4. Eléments sur le contexte réglementaire du PLU/PLUi

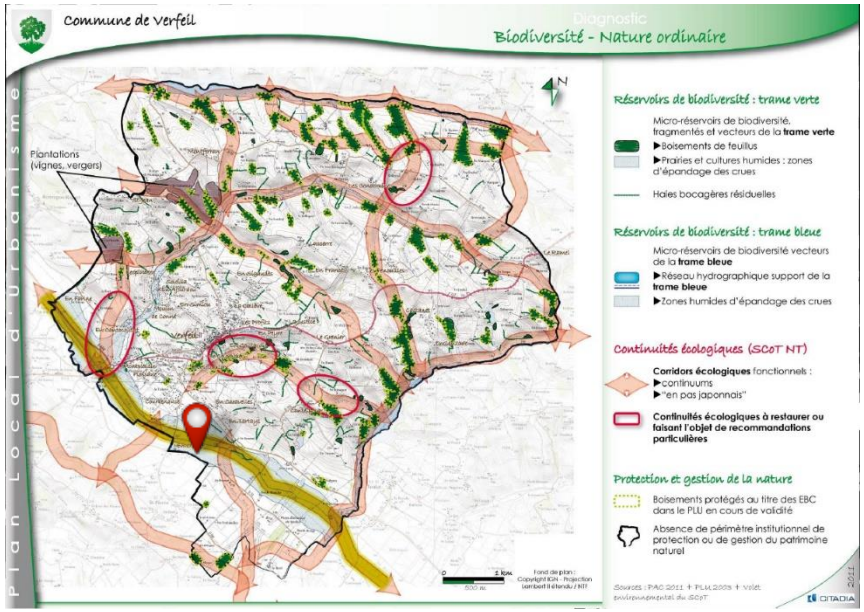
Le projet est-il concerné par :

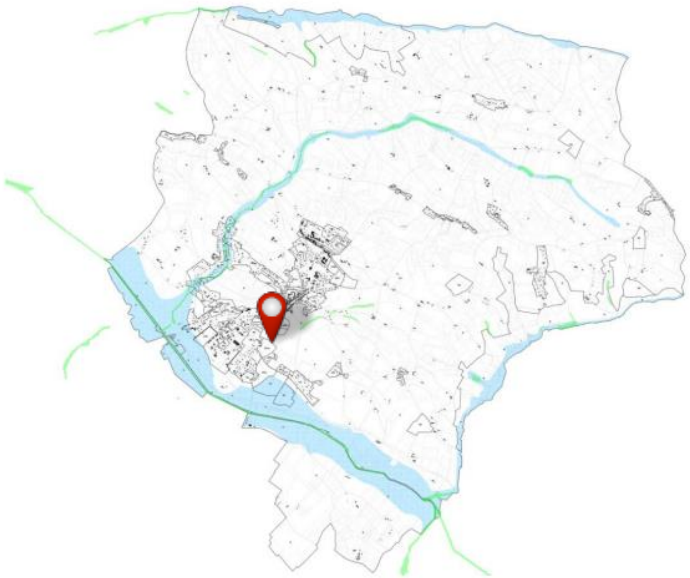
Les dispositions de la loi Montagne ?	Le projet n'est pas concerné par les dispositions de la loi Montagne.
Un SCoT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCoT ou schéma de secteur a été arrêté	La commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain approuvé en juillet 2012. La 1ere révision du SCoT, prescrite en juin 2018, est en cours.
Un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	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.
Un PDU ? Si ou lequel ?	La commune n'est pas concernée par un PDU.
Une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel	La commune n'est concernée par aucune charte de PNR.
Un PCAET (plan climat air énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	La commune est concernée par le PCAET 2019-2025 engagé par la communauté de communes Coteaux du Girou.
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	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. Eléments en matière de biodiversité et de continuités écologiques

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

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.*	D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Midi-Pyrénées, la commune est concernée par le passage d'éléments de trame bleue. Le SCoT Nord toulousain identifie des corridors écologiques fonctionnels continuums et en pas japonais. Le PLU identifie dans son diagnostic des éléments de trames vertes et bleues et combine un zonage agricole et naturel pour les maintenir. **La zone N ajoutée au sud de l'OAP dans le cadre de la révision allégée est située dans un corridor écologique identifié par le SCoT.** **Carte 2** *: Trame Verte et Bleue identifie dans le diagnostic du PLU - Source : EIE du PLU ►*	
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	La commune n'est concernée par aucun Parc Naturel Régional, National ou Réserve Naturelle.	

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*	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. **Les objets de la révision allégée ne sont pas localisés en zone humide.** ***Carte 3*** *: Localisation des zones humides sur la commune (Source : EIE du PLU)* ►	
Autres informations utiles	/	

2. Eléments en matière de ressource en eau

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*	Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur le territoire communal. L'approvisionnement en eau potable de la commune est assuré par des réservoirs surélevés.
Zones de répartition des eaux *(ZRE)*	La commune est classée en Zone de Répartition des Eaux superficielles du bassin Adour-Garonne.
Assainissement (collectif et non collectif)	L'assainissement collectif est assuré par le Syndicat Mixte de l4eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (Réseau 31). La commune compte deux stations d'épuration conformes en équipement et en performance : • La STEP de Montpitol, collectant les effluents du bourg, est gérée en boue activée très faible charge et possède une capacité nominale de 1 000 EH et une charge en entrée de 770 EH en 2020. • La STEP du Girou (ZI) est gérée en boue activée forte charge et possède une capacité nominale de 1 900 EH et une charge en entrée de 1 430 EH en 2020. La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement réalisé à l'échelle de la commune. L'assainissement autonome est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), assuré par la Communauté de Communes des Coteaux du Girou.
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ *facteurs de vulnérabilité/ sensibilité*	Le Schéma Directeur d'Assainissement identifie les circulations de surface (écoulement naturel, réseau eaux pluviales existant, fossés).
Autres informations utiles	/

3. Eléments 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 :

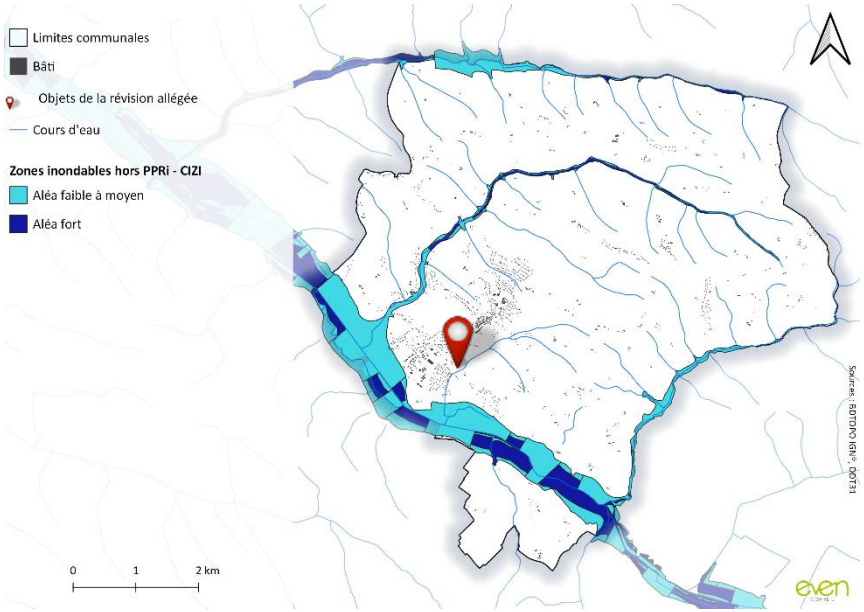
D'après le dossier départemental des risques majeurs de la Haute-Garonne, aucun massif forestier n'est délimité au titre de la prévention incendie sur la commune. La commune possède de nombreuses formations boisées essentiellement situées sur les coteaux et les versants est des ruisseaux élémentaires.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

Risques inondation :

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

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

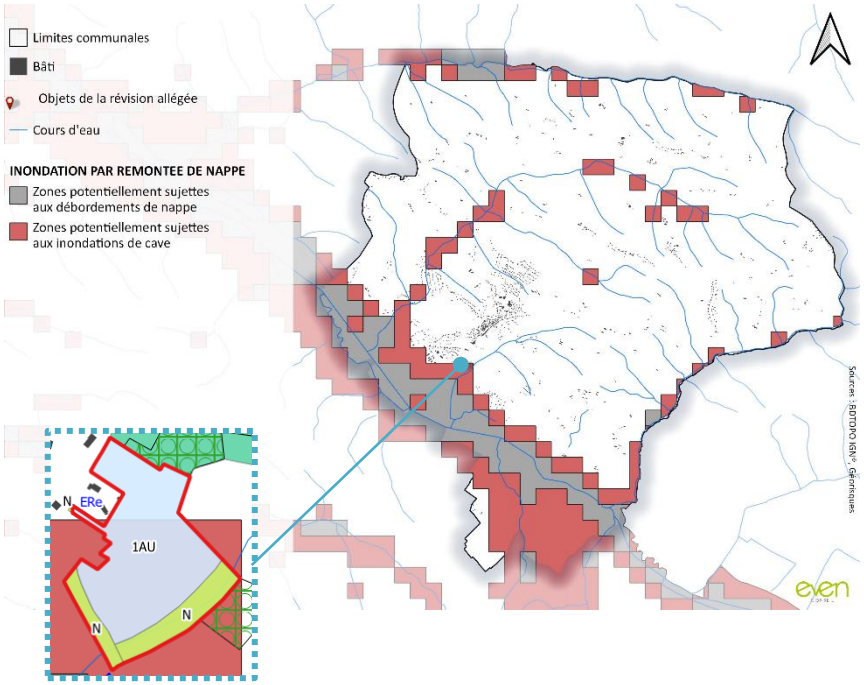
La commune de Verfeil est également concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes. Ce risque n'est toutefois pas règlementairement encadré.



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

Dans le PLU en vigueur, environ 90 % de la zone 1AU est localisée dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave (3,75 ha sur 4,196 ha).

Carte 5 *: Zones sujettes aux inondations par remontée de nappe sur la commune– Source : Géorisques ►*



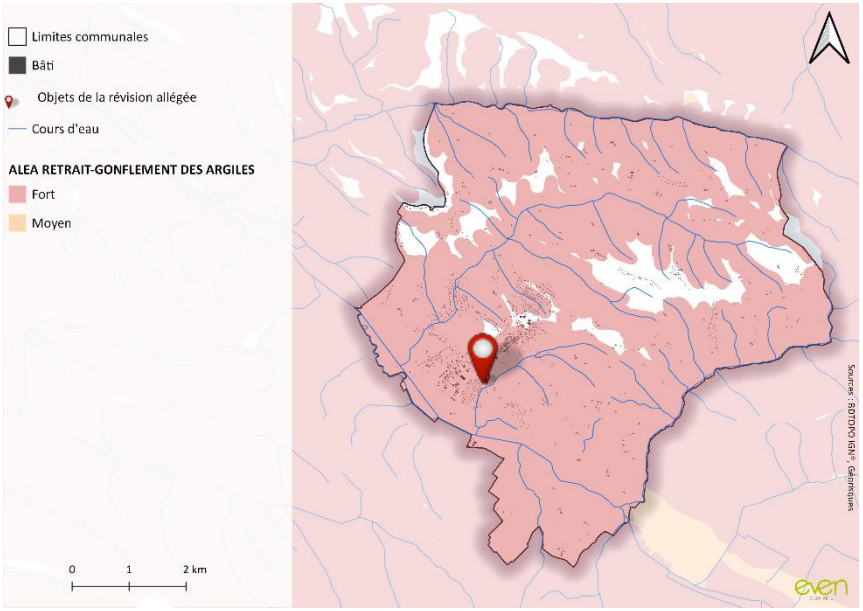
Après la révision allégée, environ 70 % de la zone 1AU est localisée dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave (2,98 ha sur 4,267).

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.

Les objets de la révision allégée sont concernés par un risque fort de retrait-gonflement des argiles.

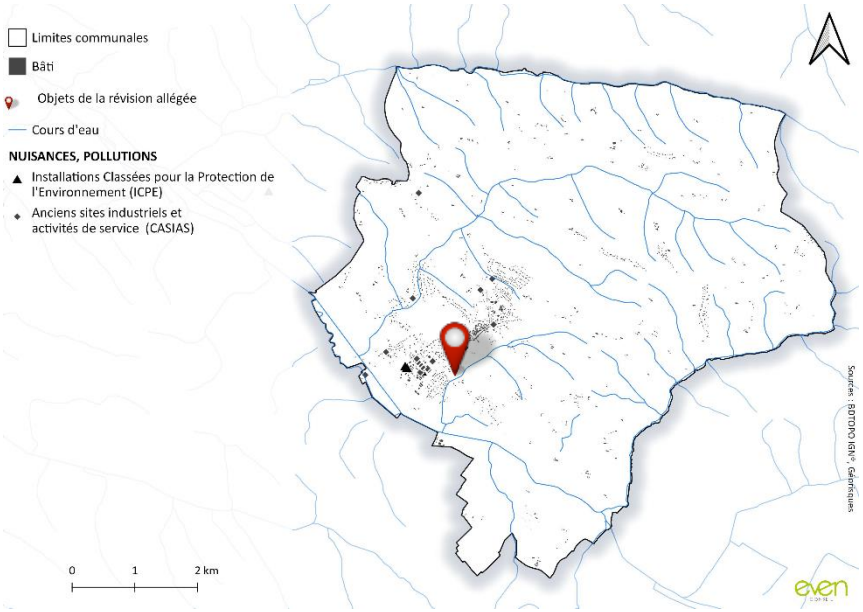
Carte 6 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune – Source : Géorisques ►

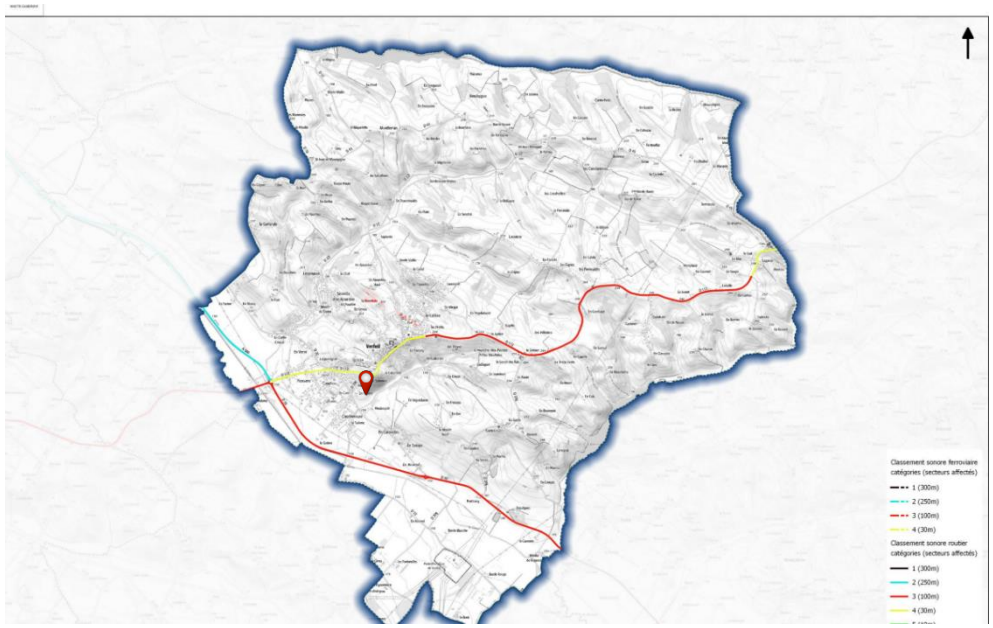


Risques de transport de matières dangereuses :

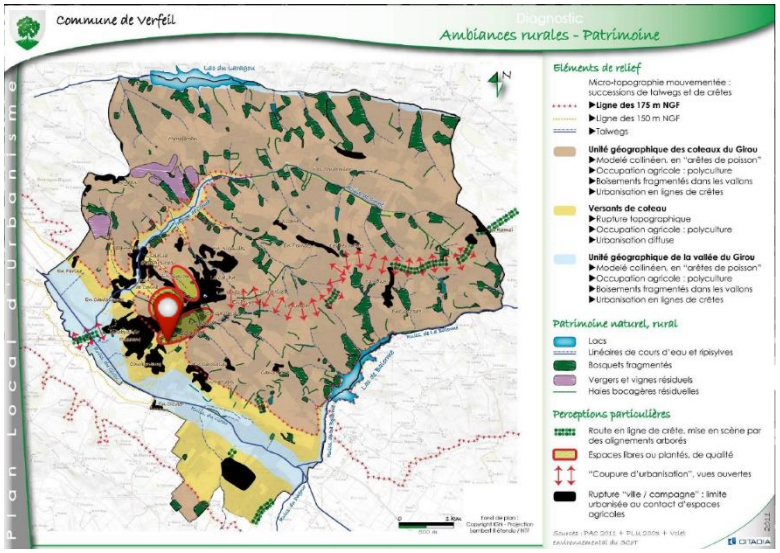
La commune n'est pas concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. La RD112, la RD20 et l'A680 sont des axes le long desquels des transports de matières dangereuses sont avérés, entraînant des risques (explosion, incendie, dispersion dans l'eau, l'air ou le sol).

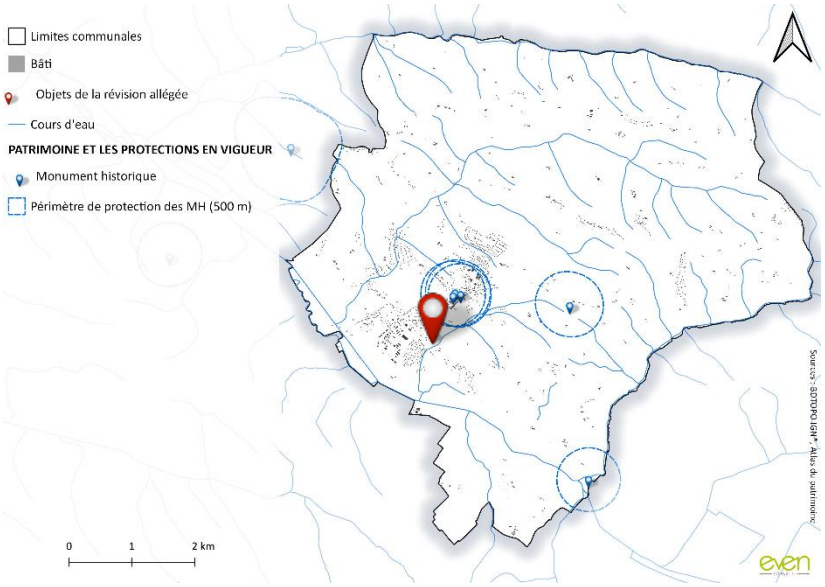
Les objets de la révision allégée ne sont pas localisés à proximité des axes supports de transports de matières dangereuses.

	<u>Accident industriel :</u> 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. Les objets de la révision allégée ne sont pas situés à proximité d'une l'ICPE.  ▲ ***Carte 7*** *: Localisation des ICPE et des sites CASIAS sur la commune de Verfeil - Source : Géorisques*
Pollution des sols *(BASOL, CASIAS)*	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. **Les objets de la révision allégée sont situés à moins de 500 m de trois sites CASIAS. Il s'agit de la station-service de la SA PERVER Ecomarché, d'un dépôt de produits agropharmaceutiques et d'un dépôt d'ammoniac anhydre appartenant à la Toulousaine de céréales (coopérative agricole de producteurs de blé).**

Nuisances	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. **Les objets de la révision allégée ne sont pas concernés par des nuisances sonores.**  ▲ ***Carte 8 :*** *Classement sonore des infrastructures de transports terrestres - Source : arrêté préfectoral du département de la Haute-Garonne de 2020*

4. Eléments en matière de paysage et de patrimoine

Sites classés, sites inscrits */ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité*	Aucun site inscrit ou classé n'est recensé sur la commune de Verfeil.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural *(éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc.) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité*	Dix sites archéologiques ont été recensés sur la commune par la DRAC. **Les objets de la révision allégée ne sont pas localisés à proximité de sites archéologiques.**
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*	D'après le diagnostic du PLU en vigueur, la commune peut se diviser en 2 unités paysagères : • 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 ; • 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. Le PLU identifie des éléments de relief, le patrimoine naturel et rural et les perceptions particulières. **Les objets de la révision allégée se situent dans les versants des coteaux du Girou. D'après le diagnostic du PLU, les objets de la révision se situent au sein d'espaces libres ou plantés de qualité.** ► ***Carte 9 :*** *Ambiances rurales et patrimoine - Source : EIE du PLU* 

Autres zones notables*/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité*	/
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***	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. **Les objets de la révision allégée ne sont pas localisés dans un périmètre de protection de ces monuments historiques.**  ▲ ***Carte 10*** *: Identification des périmètres de protection du patrimoine bâti sur la commune de Verfeil*

5. Eléments en matière d'énergies et de déchets

Energie *(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.)*	D'après le diagnostic du PLU en vigueur, la commune dispose d'un potentiel de diversification de l'offre énergétique à travers : • La filière bois-énergie, • L'énergie solaire photovoltaïque particulièrement pour les logements collectifs, les toitures en zones d'activités ou bâtiments agricoles, • L'énergie solaire thermique, à développer dans l'habitat et les hébergements de tourisme. Plusieurs projets individuels d'installations de panneaux photovoltaïques émergent à Verfeil néanmoins aucune information suffisamment précise sur ces projets n'est disponible.
Déchets	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. La commune de Verfeil dispose d'une déchetterie implantée dans la Zone d'Activités de Piossane.

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 révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

La procédure de révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL vise à :

- Supprimer l'emplacement réservé ERd ;
- Basculer environ 0,95 ha de la zone 1AU actuelle en zone N et environ 0,95 ha de la zone Ns actuelle en zone 1AU ;
- Reprendre intégralement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvre ce secteur afin d'en redéfinir le parti d'aménagement, tout en conservant, les grands équilibres précédemment établis ;
- Reprendre, ponctuellement, si nécessaire, le règlement de la zone 1AU.

La zone 1AU est déjà identifiée dans le PLU en vigueur et se justifie par son emplacement stratégique entre la polarité des équipements culturels d'En Solomiac, l'EPADH, la zone économique de Piossane, la plaine des sports de Courbenause au Sud et des quartiers pavillonnaires.

L'emplacement réservé avait pour vocation la gestion du stationnement à proximité du centre culturel d'En Solomiac. Toutefois, le pôle culturel d'En Solomiac dispose déjà d'un espace de stationnement suffisant et d'un grand parc paysagé et arboré. Cette volonté n'est pas confirmée.

Ainsi, il s'agira de concentrer le développement urbain sur la partie ouest du secteur, le long de la rue de l'Autan. L'objectif est également de rapprocher les constructions des voies et des espaces publics, pour recomposer un tissu urbain lisible, diversifié et « rythmé » (par opposition à la monotonie du tissu pavillonnaire où les constructions sont juxtaposées les unes par rapport aux autres selon un rythme régulier).

Actuellement, l'ensemble de la zone concernée par la révision allégée est identifié dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2020 comme étant des parcelles de sorgho. Le projet consomme donc cet espace agricole. Toutefois la zone 1AU étant déjà identifiée, la consommation de cet espace est justifiée et compensée dans le PLU en vigueur.

Du point de vue quantitatif, la zone Ns consommée est compensée par le reclassement d'une partie de la zone 1AU en zone N le long du ruisseau Rieubaquié d'une surface équivalente.

Du point de vue qualitatif, ce reclassement permet de maintenir et de valoriser la continuité écologique associée à ce cours d'eau. Cette zone N, située en point bas, permettra d'avoir une zone tampon entre la zone 1AU et le cours d'eau (gestion des eaux de ruissellement). De plus, le reclassement en zone N est plus restrictif en termes d'occupation du sol que le zone Ns assurant une meilleure préservation des espaces naturels.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences significatives à l'échelle de la commune sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. Incidences de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL relatives à la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues :

La zone N ajoutée au sud de l'OAP dans le cadre de la révision allégée est située dans un corridor écologique identifié par le SCoT. Ce reclassement en N permet de maintenir et de valoriser la continuité écologique associée au ruisseau Rieubaquié.

Ainsi, la procédure de révision allégée n°3 du PLU impacte positivement la Trame Verte et Bleue identifiée. De plus, la procédure ne porte pas atteinte à des milieux naturels d'intérêt.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la biodiversité et les Trames Vertes et Bleues.

3. Incidences de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL relatives à la gestion de la ressource en eau :

La procédure de révision allégée n°3 du PLU n'impacte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

La zone 1AU vouée à être ouverte à l'urbanisation est susceptible d'augmenter les besoins en eau potable de la commune. Toutefois, les besoins supplémentaires pourront être assurer par le réseau d'eau potable. En effet, la présence d'une conduite d'eau potable à proximité permettra au site d'être raccordé et d'être desservie en eau potable.

La défense incendie pourra également être assurée par la présence d'un poteau incendie au nord de la zone 1AU.

La zone 1AU vouée à être ouverte à l'urbanisation est également susceptible d'augmenter les besoins de traitement des eaux usées. Actuellement, la zone 1AU n'est pas couverte pas de l'assainissement collectif. Toutefois, cette zone est conditionnée à la réalisation des réseaux suffisants pour desservir l'ensemble des terrains (notamment en assainissement collectif) et au respect des orientations d'aménagement d'ensemble prévus dans les OAP. Le raccordement à l'assainissement collectif est jugé prioritaire pour financer les équipements à programmer.

Concernant la gestion des eaux pluviales, aucun réseau de collecte des eaux pluviales n'est présent à proximité du site. D'après le Schéma directeur d'assainissement de la commune, seuls des fossés routiers bordent le site. Le règlement de la zone 1AU précise qu'en cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Après filtration, l'eau sera restituée au milieu. La zone N ajoutée au sud de la zone 1AU pourra servir de zone tampon avant la restitution de l'eau dans le ruisseau Rieubaquié.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLU n'apparaît pas susceptible d'altérer de façon importante la ressource en eau.

4. Incidences de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL relatives aux risques, nuisances et pollutions :

Une grande majorité de la commune de Verfeil est soumise à un aléa fort concernant le risque de retraits-gonflements d'argiles. Un « aléa « fort » signifie que des variations de volume ont une forte probabilité d'avoir lieu. Les objets de la révision allégée sont concernés par cet aléa.

Ces variations peuvent entraîner des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs). Les techniques constructives des bâtiments liés à la révision allégée devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti.

Dans le PLU en vigueur, environ 90 % de la zone 1AU est localisée dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave (3,75 ha sur 4,196 ha). Après la révision allégée, environ 70 % de la zone 1AU est localisée dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave (2,98 ha sur 4,267). La révision allégée permet de diminuer la part de nouvelles populations et de nouveaux biens exposés au risque d'inondation de cave.

Les objets de la révision allégée ne sont pas soumis au risque d'inondation. Il ne se situe pas à proximité d'ICPE, ni d'axes de circulation générant des nuisances sonores.

La procédure de révision allégée n°3 du PLU ne génère pas de nouvelles sources de pollutions, de nuisances, ou de risques par rapport à celles initialement identifiées par le PLU de Verfeil. Cependant, la procédure de révision allégée n°3 expose potentiellement de nouvelles populations et de nouveaux biens à des risques de mouvements de terrain et au risque d'inondation de cave. Ces risques sont cependant jugés d'importance faible (adaptation des constructions).

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Verfeil n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

5. Incidences de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL relatives au paysage et au patrimoine :

La commune présente des enjeux paysagers (présence de monuments historiques, points de vue panoramiques). Cependant, les objets de la révision allégée ne se situent pas en secteur à enjeux. De plus, l'OAP associée à la zone 1AU prévoit des principes d'aménagement assurant la protection des paysages et règlementant l'aspect extérieur des constructions. La qualité du cadre de vie impose d'avoir une attention particulière à la qualité des futurs aménagements,

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur les paysages et le patrimoine communal.

6. Incidences de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de VERFEIL relatives aux énergies et aux déchets :

La procédure de révision allégée n°3 n'a pas pour objet d'accueillir de projet industriel de production énergétique.

La zone 1AU vouée à être ouverte à l'urbanisation est susceptible d'augmenter la production de déchets. Cependant, la production d'ordures ménagères supplémentaire sera prise en charge par la communauté de communes des Coteaux du Girou.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur les consommations et productions d'énergie et la gestion des déchets.

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 révision allégée n°3 du PLU à évaluation environnementale, veuillez trouver ci-joint :

- La notice explicative valant rapport de présentation de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Verfeil ;
- Les pièces règlementaires modifiées : orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement écrit.