CITADIA

PLU DE VERFEIL

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

// Notice de présentation

CITADIA

une société du groupe scet

Modifications du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement

- PLU APPROUVÉ LE 22/03/2018

- RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉE LE

- MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE

SOMMAIRE

// CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU DE VERFEIL 4

Contexte // 4

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU // 7

Modifications apportées au règlement écrit // 7

Modifications apportées au zonage // 24

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 50

// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE VERFEIL 51

// DEROULEMENT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERFEIL 54

// CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU DE VERFEIL

Contexte //

La commune de Verfeil est située dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie. Elle se situe au nord-est du département, à la limite avec le département du Tarn. La commune est membre de la Communauté de Communes des coteaux du Girou et est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain.

Verfeil est une commune du Nord-Est Toulousain. Elle n'appartient pas au pôle urbain de Toulouse contrairement aux communes voisines de Castelmaurou, Beaupuy ou Balma, à l'Ouest. Elle fait cependant partie de l'aire urbaine toulousaine. Elle connaît une augmentation continue et significative de sa population depuis les premiers recensements INSEE de 1968 et compte au 1er janvier 2017, 3 631 habitants (population municipale).

Les principales voies d'accès depuis la métropole régionale sont la RD 112.

La commune de Verfeil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 22 mars 2018. Au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés par la municipalité, le PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun portant sur des adaptations du règlement écrit, du règlement graphique et des orientations d'aménagement.

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

Le présent dossier présente les éléments qui méritent d'être corrigés pour assurer un développement cohérent de la commune, dans le respect des principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des objectifs énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Verfeil souhaite procéder à des adaptations des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble de ces corrections réglementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-36 au L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme de Verfeil portent sur :

Modification du règlement écrit :

- Adaptation des règles de constructibilité en zone agricole et naturelle concernant les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Adaptation des règles d'emprise au sol en zone UCh ;
- Compléments apportés aux définitions au sein des dispositions générales du PLU (annexe, construction existante, extension) ;
- Adaptation des règles relatives à l'emprise au sol des constructions pour exclure les piscines, plages des piscines, terrasses non couvertes et locaux techniques ;

- Intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU et mise en cohérence des OAP ;
- Modification des modalités d'ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU (secteur En Solomiac / En Garrigue – En Verre)
- Modification des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- Reclassement d'une zone UB (secteur En Caravelle) en UC.

Modification du règlement graphique :

- Identification de nouveaux bâtiments situés en zone agricole et naturelle et pouvant changer de destination ;
- Adaptation des emplacements réservés.

En application des dispositions combinées des articles L.153-31, L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement (document graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- si les évolutions n'ont pas pour conséquence :

  * de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

  * de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

  * de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisance.

  * soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

  * soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En l'espèce, les évolutions apportées au PLU de la commune de Verfeil via la procédure de modification ne remettent pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elles ne constituent pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 22 mars 2018 sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

Elles rentrent donc dans le champ d'application de la modification d'un PLU, procédure régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération motivée du Conseil Municipal en date du 18/07/2019, Monsieur le Maire initie une procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Verfeil.

Il est précisé que l'article 12 VI du décret n°2015 -1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme prévoit que les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 du Code, de modification ou de mise en compatibilité.

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU //

Modifications apportées au règlement écrit //

Sur l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, les éléments supprimés seront indiqués en police rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les nouveaux éléments seront reportés en police bleue (exemple : urbanisme).

Modification des dispositions générales

L'objet de la présente modification consiste à apporter des compléments aux définitions au sein des dispositions générales du PLU.

Lexique national d'urbanisme

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures

1) Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

2) Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

3) Les piscines, plages des piscines, locaux techniques et terrasses non couvertes ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Modification des règles de constructibilité en zone A

ARTICLE A 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2) Cas des habitations isolées dans l'ensemble de la zone A :

Conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous conditions :

- L'adaptation, la réfection, la reconstruction partielle ou totale des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU), même dégradés à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures…

- ~~L'extension et la surélévation des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) dans la limite de 250 m² (mètres carrés) de surface de plancher totale (surfaces cumulées de l'extension et de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU), aux conditions supplémentaires suivantes :~~

  - ~~que cela ne soit pas de nature à compromettre l'activité agricole préexistante à proximité ;~~

  - ~~que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~

  - ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et qu'il n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants.~~

- ~~La création d'annexes et de piscines d'habitation existante (à la date d'approbation du présent PLU) et qu'elle ne dépasse pas 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher.~~

- ~~La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.~~

- L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes, à usage d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de l'existant, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) soit inférieure ou égale à 250 m² et en respectant les conditions cumulatives suivantes :

  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- Les annexes aux 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
- de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines et plages des piscines).

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé en dehors du respect des dispositions prévues à l'article 2.

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Bâtiments agricoles**

  La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne pourra excéder 12 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.

- **Autres constructions**

  La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

  La hauteur maximale des autres constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 3 mètres en tout point de l'égout du toit, sauf de façon ponctuelle pour adaptation au sol, en conformité avec l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

  La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- **Cas particuliers**

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les bâtiments ou certains éléments fonctionnels liés à l'activité agricole, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées.

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ainsi que les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

Modification des règles de constructibilité en zone N

ARTICLE N 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

4) Cas des habitations isolées dans l'ensemble de la zone N (tous secteurs confondus) :

Conformément aux dispositions de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous conditions :

- L'adaptation, la réfection, la reconstruction partielle ou totale des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU), même dégradés à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures…

- ~~L'extension et la surélévation des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) dans la limite de 250 m² (mètres carrés) de surface de plancher totale (surfaces cumulées de l'extension et de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU), aux conditions supplémentaires suivantes :~~

  - ~~que cela ne soit pas de nature à compromettre l'activité agricole préexistante à proximité ;~~

  - ~~que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~

  - ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et qu'il n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants.~~

- ~~La création d'annexes et de piscines d'habitation existante (à la date d'approbation du présent PLU) et qu'elle ne dépasse pas 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher.~~

- L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes, à usage d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de l'existant, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) soit inférieure ou égale à 250 m² et en respectant les conditions cumulatives suivantes :

  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- Les annexes aux 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

  - de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines et plages des piscines).

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé en dehors du respect des dispositions prévues à l'article 2.

- **Dans les seuls secteurs Nb et Ns**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

- **Cas particuliers**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règle générale

- **Dans le seul secteur Ns :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 9 mètres en tout point de l'égout du toit.

- **Dans le reste de la zone N :**

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

2) Exceptions

Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ainsi que les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées.

Modification de l'article 2 de la zone UC concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE UC2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous conditions :

- L'extension des bâtiments agricoles dans les seuls secteurs UCh, et, dans l'ensemble de la zone UC, l'installation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux de services ou d'hôtellerie, ainsi que les entrepôts associés à ces activités :
  - sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées
  - et à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions :
  - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
  - et qu'ils permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification 1 du PLU, une extension de la construction existante est autorisée dans la limite de 50 m² par unité foncière et en une seule fois.

2) Conditions de mixité sociale

Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² (mètres carrés) de surface de plancher et desservie par l'assainissement collectif, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 30% de la surface de plancher soit affectée à la construction de logements sociaux, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

3) Autres conditions supplémentaires

- **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
  - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
  - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée), repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
    - → Les nouvelles maisons d'habitations sous réserve qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la côte estimée des Plus Hautes Eaux Connues ;
    - → Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être implantées ailleurs
    - → La création d'annexes à l'habitat ;

→ Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants au-dessus des PHEC.

- Tout permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).

- **L'extension des bâtiments agricoles existants** avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Modification de l'article 9 de la zone UC concernant l'emprise au sol des constructions

ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Verfeil contraint les possibilités de densification pour les petites parcelles. Afin de s'inscrire dans le paradigme des évolutions législatives récentes et de la densification prioritaire des secteurs déjà urbanisés (SDU), la municipalité souhaite revenir sur les contraintes d'emprises au sol qui limitent aujourd'hui cette intensification urbaine. Ceci dans l'objectif de diminuer les contraintes sur les petites parcelles en les rendant plus attractives pour permettre leur mobilisation prioritaire. Dans le même temps, la municipalité souhaite favoriser la division parcellaire des grandes parcelles.

- Dans le seul secteur UC :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 30% de la superficie de la partie de la parcelle du projet incluse dans la zone urbaine.

- Dans le seul secteur UCh :

~~L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 15 % de la superficie de la partie de la parcelle du projet incluse dans la zone urbaine.~~

L'emprise au sol maximale « E » des constructions existantes et projetées est fixée par rapport à la surface « S » de la partie de l'unité foncière du projet située en zone UCh en respectant la formule suivante :

Si S[1] est inférieure ou égale à 400 m² : E = S x 0,25

- Si S est compris entre 401 m² et 700 m² : E = 100 + (S-400) x 0,20
- Si S est compris entre 701 et 1000 m² : E = 160 + (S - 700) x 0,15
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m² : E = 205 + (S-1000) x 0,05

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot.

► Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les piscines, plages des piscines, locaux techniques et terrasses non couvertes ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

► **Cas particuliers**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 30% conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Modification des articles 11 des zones UB, UC, 1AU, A et N concernant l'aspect extérieur des constructions

ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

5) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

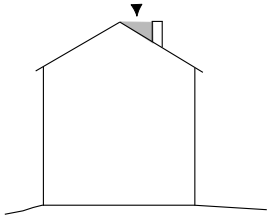
~~Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.~~

[1] S = Surface constructible

Hors périmètre de protection des immeubles Monuments historiques, les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle (restaurations, extensions, modifications) ou sur les bâtiments patrimoniaux,
- (§4) les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle,
- (§5) les constructions annexes,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.

6) **Dispositions particulières à la restauration, à l'extension ou la modification des constructions d'inspiration traditionnelle et de bâtiments** présentant un intérêt patrimonial et paysager **identifiés dans les documents graphiques du règlement (en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme)**

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- **Couvertures, toitures**

  - En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
  - Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
  - *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques,* les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement). La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
  - Les toitures existantes en tuiles plates ou mécaniques, pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.
  - Les ardoises sont réservées à la restauration ou aux extensions de constructions existantes dont les couvertures des parties anciennes ont été réalisées dans ce matériau.
  - Les corniches anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.
  - Les génoises anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. Les nouvelles génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.
  - La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) Dispositions générales

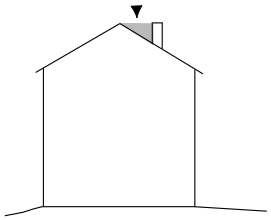
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.~~

Les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

[…]

7) Dispositions particulières aux constructions principales nouvelles

▶ Couvertures, toitures

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques,* les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement). La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec la construction.

ARTICLE 1AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) Dispositions générales

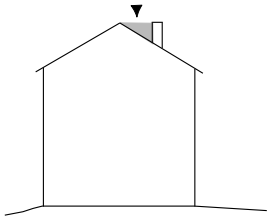
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.~~

Les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions

ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

[…]

4) <u>Dispositions particulières aux constructions principales</u>

▶ **<u>Couvertures, toitures</u>**

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques,* les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement). La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec la construction.

<u>ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u>

1) <u>Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques</u>

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) <u>Dispositions générales</u>

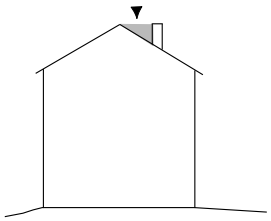
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.~~

Les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

[…]

4) <u>Dispositions particulières aux constructions nouvelles, aux interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle et aux constructions annexes</u> (y compris locaux sanitaires ou techniques)

▶ **<u>Couvertures, toitures</u>**

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques,* les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) Dispositions générales

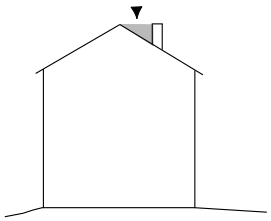
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.~~

Les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

[…]

4) <u>Dispositions particulières aux constructions nouvelles, aux interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle et aux constructions annexes</u> (y compris locaux sanitaires ou techniques)

▶ **<u>Couvertures, toitures</u>**

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques,* les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

Modification des modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteur En Solomiac – En Garrigue – En Verre)

Confrontée à une importante problématique de rétention foncière, la commune souhaite revoir les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs En Solomiac et En Garrigue – En Verre pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement à court / moyen terme.

III- 2. EN CANI, EN TENERA

Les principes rédigés et cartographiés sont opposables et doivent être respectés selon un rapport de compatibilité comme le prévoir le Code de l'Urbanisme.

<u>« De l'ordre de »</u> : la marge d'adaptation des objectifs chiffrés est de plus ou moins 10%.

<u>MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION</u>

→ L'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période *<u>indicative</u>* **2015-2020**.

→ **L'urbanisation de ce secteur se fera :**

- **Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble »** et uniquement dans ce cadre.

  <u>Exemples non exhaustifs :</u> Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), Association Foncière Urbaine (AFU), … ;

- **Soit par « opérations groupées » successives,** ~~et uniquement dans ce cadre, c'est-à-dire par des opérations portant sur un ensemble de constructions pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire)~~ **réalisés en 2 tranches (d'une surface supérieure à 1 hectare) au maximum.**

[…]

→ **Mixité sociale :**

- **Une production globale et minimale de ~~10~~ 15 logements sociaux, aidés ou conventionnés et/ou intermédiaires** est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet.

- ~~**Une production globale de l'ordre de 10 logements adaptés aux populations *sénior*** est prévue sur l'ensemble de ce secteur de projet.~~

III- 3. EN GARRIGUE, EN VERRE (1)

Les principes rédigés et cartographiés sont opposables et doivent être respectés selon un rapport de compatibilité comme le prévoir le Code de l'Urbanisme.

« De l'ordre de » : la marge d'adaptation des objectifs chiffrés est de plus ou moins 10%.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

→ L'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période *indicative* **2015-2020**.

→ **L'urbanisation de ce secteur se fera :**

- **Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble »** et uniquement dans ce cadre.

  Exemples non exhaustifs : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), Association Foncière Urbaine (AFU), … ;

- **Soit par « opérations groupées » successives,** *et uniquement dans ce cadre, c'est-à-dire par des opérations portant sur un ensemble de constructions pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire)* **réalisés en 2 tranches (d'une surface supérieure à ~~1 hectare~~ 7 000 m²) au maximum.**

Modifications apportées au zonage //

Modification des emplacements réservés

L'objet de la présente modification consiste à adapter les emplacements réservés initialement portés au règlement graphique correspondant à des rejets fossés pour les assainissements non collectif qui n'ont plus lieu d'être à ce jour, la commune n'étant plus compétente en matière d'ANC.

La modification porte sur les emplacements réservés suivants :

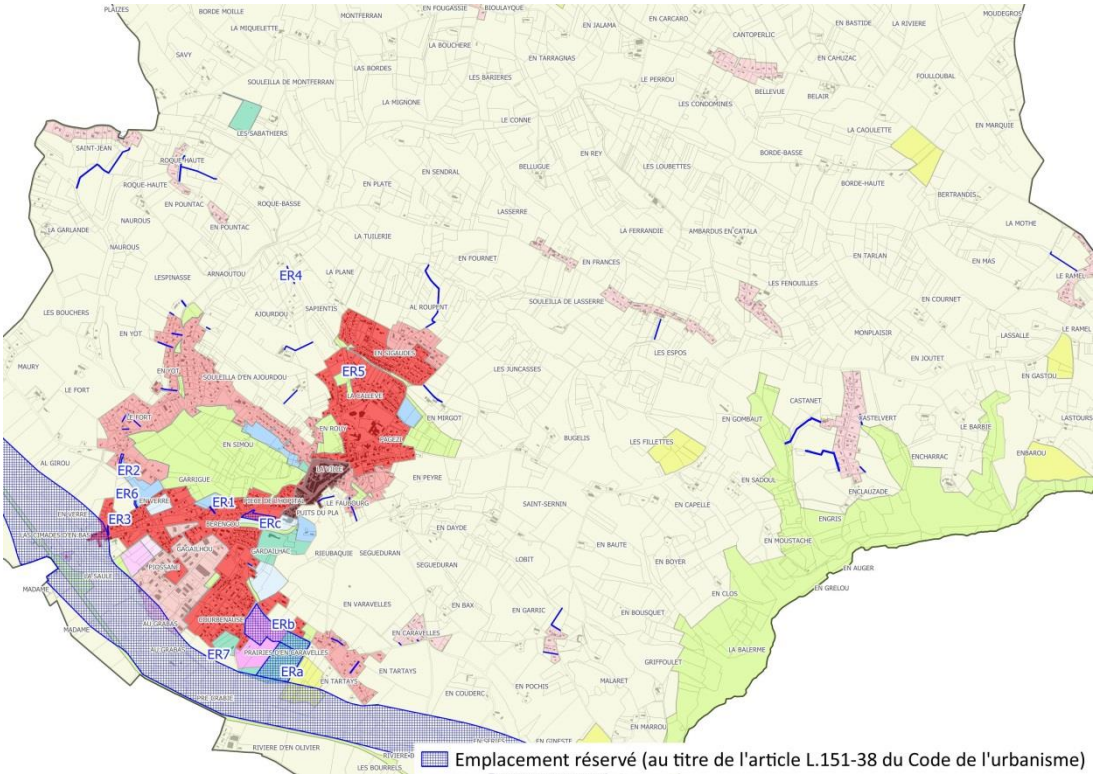
SUPPRESSIONS :

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS RELATIFS AUX ESPACES DE FOSSE

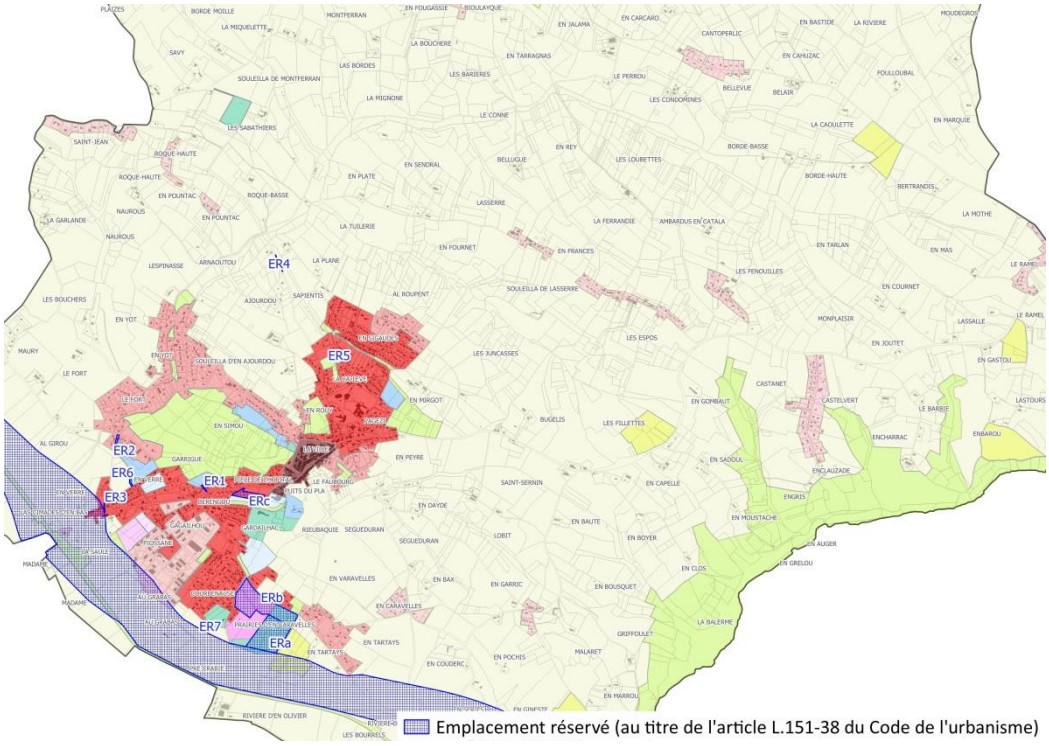
- ER aa : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ab : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ac : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ad : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ae : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER af : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ag : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ah : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER ai : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER d : Extension de l'espace vert d'accompagnement du centre culturel d'En Solomiac. L'ER est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.
- ER e : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER f : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER g : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER h : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER i : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER j : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER k : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER l : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER m : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER n : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.

- ER o : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER p : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER q : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER r : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER s : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER t : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER u : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER v : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER w : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER x : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER y : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.
- ER z : Fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome. L'ER est supprimé.

Zonage avant



Zonage après

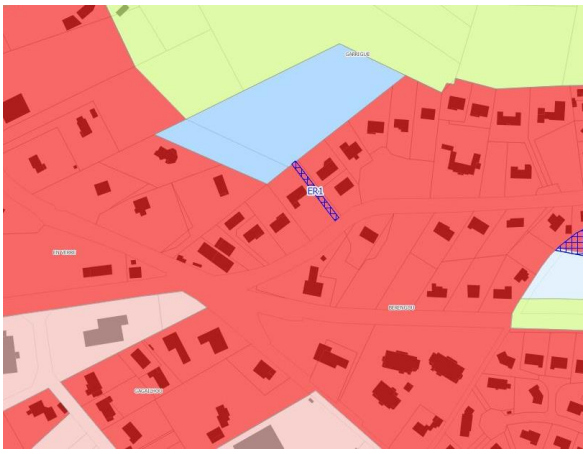


MODIFICATION :

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

- ER n°1 (parcelle n° I 2534) : la commune propose d'élargir cette voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Garrigue - En Verre en la connectant avec la RD112A, en reprenant les limites cadastrales.

Zonage avant



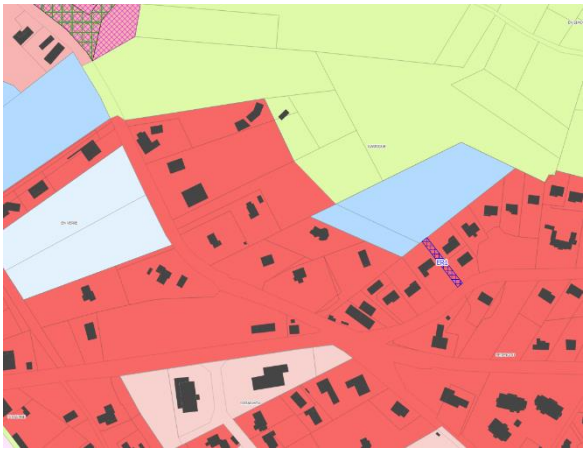
Zonage après

AJOUT :

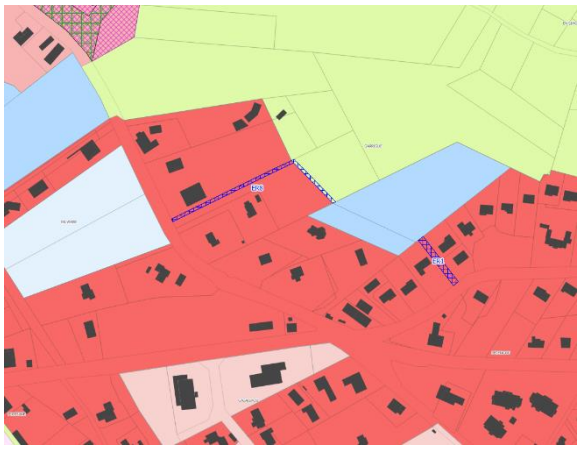
- ER n°8 (parcelle n° 1529) : la commune propose de connecter les futures zones de développement 1AU et 2AU pour permettre de fluidifier le trafic supplémentaire induit et de favoriser les accès (entrée/sortie) de la zone 2AU et des zones UB existantes sur deux axes.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°8

Zonage avant



Zonage après



Les évolutions proposées visent à prendre en compte la faisabilité technique et financière de ces différents aménagements.

Au regard des évolutions apportées aux emplacements réservés, la liste des emplacements réservés figurant au règlement graphique a été mis à jour comme présenté ci-dessous.

Liste des emplacements réservés avant

Emplacements réservés aux voiries			
Numéro	**Désignation**	**Bénéficiaire**	**Superficie en m²**
1	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Garrigue-En Verre et connexion avec la RD112A	Commune	236
2	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Garrigue-En Verre et connexion avec la RD20	Commune	1591
3	Elargissement du chemin rural de Verfeil à la Fougassié et connexion avec la RD112	Commune	433
4	Création d'une tourne à gauche à l'intersection de la RD22 et du chemin de Sapientis	Commune	439
5	Création d'une aire de retournement sur le chemin de la Callève pour permettre la collecte des ordures ménagères et l'accès aux engins de services de secours (SDIS)	Commune	369
6	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Verre et connexion avec la RD20	Commune	896
7	Création de l'autoroute Toulouse-Castres	Etat ou son représentant (concessionnaire)	2056374

Emplacements réservés aux ouvrages publics			
Numéro	**Désignation**	**Bénéficiaire**	**Superficie en m²**
a	Extension des terrains de grands jeux de Courbenause	Commune	48558
aa	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	238
ab	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	665
ac	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	1912
ad	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	365
ae	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	2084
af	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	2364
ag	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	490
ah	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	282
ai	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	7367
b	Réalisation d'équipements sportifs, scolaires et de loisirs à Courbenause	Commune	58573
c	Extension du cimetière et aménagement de l'accès à la zone à urbaniser	Commune	9396
d	Extension de l'espace vert d'accompagnement du centre culturel d'En Solomiac	Commune	9570
e	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	52
f	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	248
g	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	388
h	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	376
i	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	43
j	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	22
k	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	646
l	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	200
m	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	63
n	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	377
o	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	306
p	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	326
q	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	279
r	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	73
s	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	138
t	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	2175
u	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	896
v	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	665
w	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	252
x	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	237
y	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	508
z	Création de fossé pour recueillir les eaux épurées issues de l'assainissement autonome	Commune	73

Liste des emplacements réservés après

Emplacements réservés aux voiries			
Numéro	**Désignation**	**Bénéficiaire**	**Superficie en m²**
1	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Garrigue - En Verre et connexion avec la RD112A	Commune	365
2	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Garrigue - En Verre et connexion avec la RD20	Commune	1 590
3	Elargissement du chemin rural de Verfeil à La Fougassié et connexion avec la RD112	Commune	433
4	Création d'un « tourne à gauche » à l'intersection de la RD22 et du chemin de Sapientis	Commune	439
5	Création d'une aire de retournement sur le chemin de la Callève pour permettre la collecte des ordures ménagères et l'accès aux engins des services de secours (SDIS)	Commune	369
6	Création d'une voie d'accès à la zone à urbaniser d'En Verre et connexion avec la RD20	Commune	896
7	Création de l'autoroute Toulouse-Castres	Etat ou son représentant (concessionnaire)	2 055 216
8	Création d'une voie d'accès aux zones à urbaniser d'En Verre	Commune	585
Emplacements réservés aux ouvrages publics			
Numéro	**Désignation**	**Bénéficiaire**	**Superficie en m²**
a	Extension et réalisation des équipements sportifs, scolaires et de loisirs à Courbenause	Commune	48 531
b	Réalisation d'équipements sportifs scolaire et de loisir à Courbenause	Commune	58 536
c	Extension du cimetière et aménagement de l'accès à la zone à urbaniser	Commune	9 391
d	Extension de l'espace vert d'accompagnement du centre culturel d'En Solomiac	Commune	9 570

Reclassement d'une zone UB (secteur En Caravelle) en zone UC

Le secteur En Caravelle est matérialisé au règlement graphique par un zonage UB.

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg présentant un tissu urbain moins dense. La zone UB est déjà très largement desservie par le réseau collectif d'assainissement. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou des bureaux.

La zone UC correspond à un tissu urbain pavillonnaire qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif ; elle est généralement plus éloignée du centre ancien. La zone UC est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou des bureaux.

Les zones UB et UC sont compatibles dans leurs configurations. Elles fixent la même réglementation concernant les formes d'occupation et d'utilisation du sol interdites.

Toutefois, au regard de la discontinuité avec le centre-bourg, le secteur En Caravelle n'est en réalité non raccordable au réseau d'assainissement collectif selon les conclusions du schéma d'assainissement collectif. Ainsi la municipalité souhaite rectifier cette erreur d'appréciation afin de reclasser la zone UB, secteur En Caravelle, en zone UC au règlement graphique.

Identification de bâtiments comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.151-11 (ancien article L.123-3-1) du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite identifier des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et pouvant changer de destination. Elle propose d'intégrer 19 bâtiments supplémentaires à l'inventaire des changements de destination déjà réalisé en zone A et N.

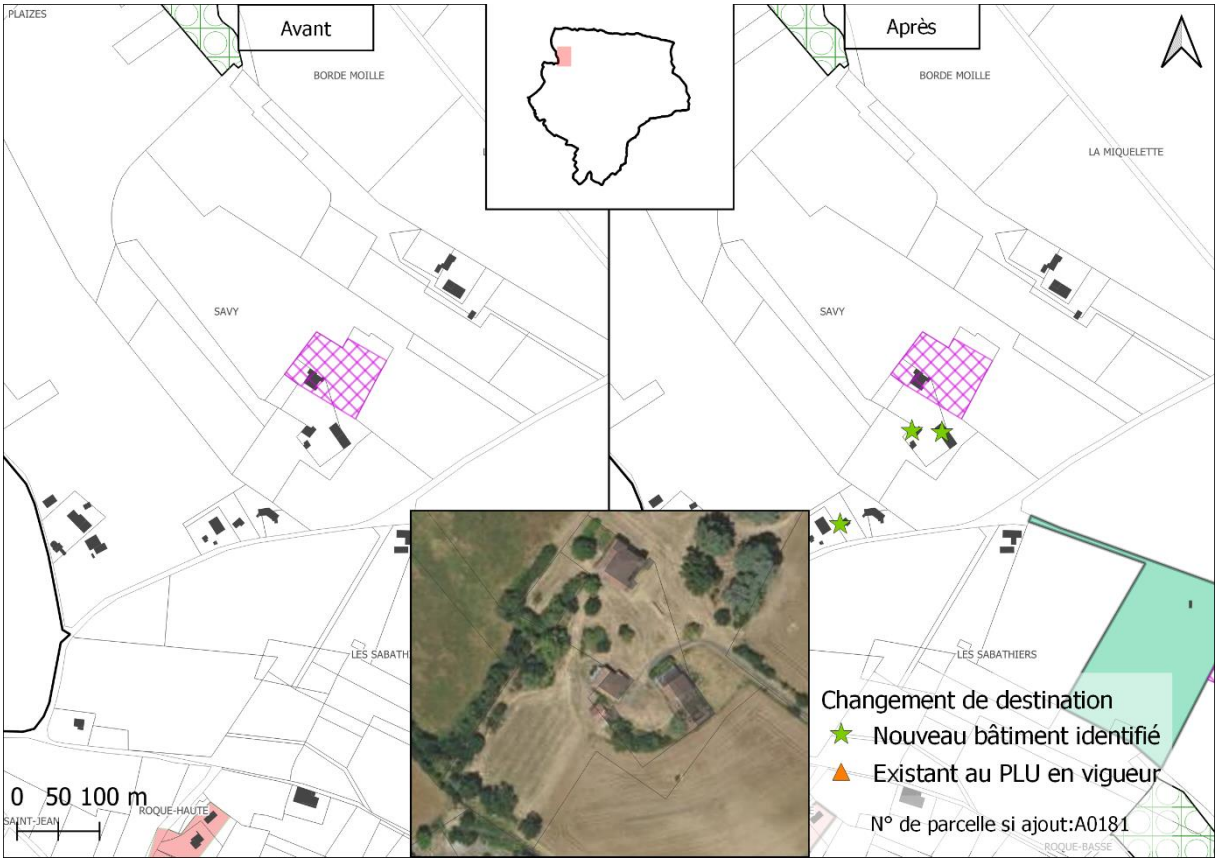
Au moment de l'élaboration du PLU, la commune n'avait pas identifié de bâtiments susceptibles de changer de destination. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite intégrer certaines bâtisses d'exception au sein du Plan Local d'Urbanisme. Lors de ce recensement, la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité ont été regardés. L'ensemble des bâtiments proposés dans le cadre de cette modification est raccordable aux réseaux d'eau et d'électricité.

Ces derniers sont localisés au règlement graphique et le règlement écrit précisera quant à lui qu'ils peuvent changer de destination en précisant les destinations autorisées. Le PLU de Verfeil est soumis aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme autorisant les destinations suivantes : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

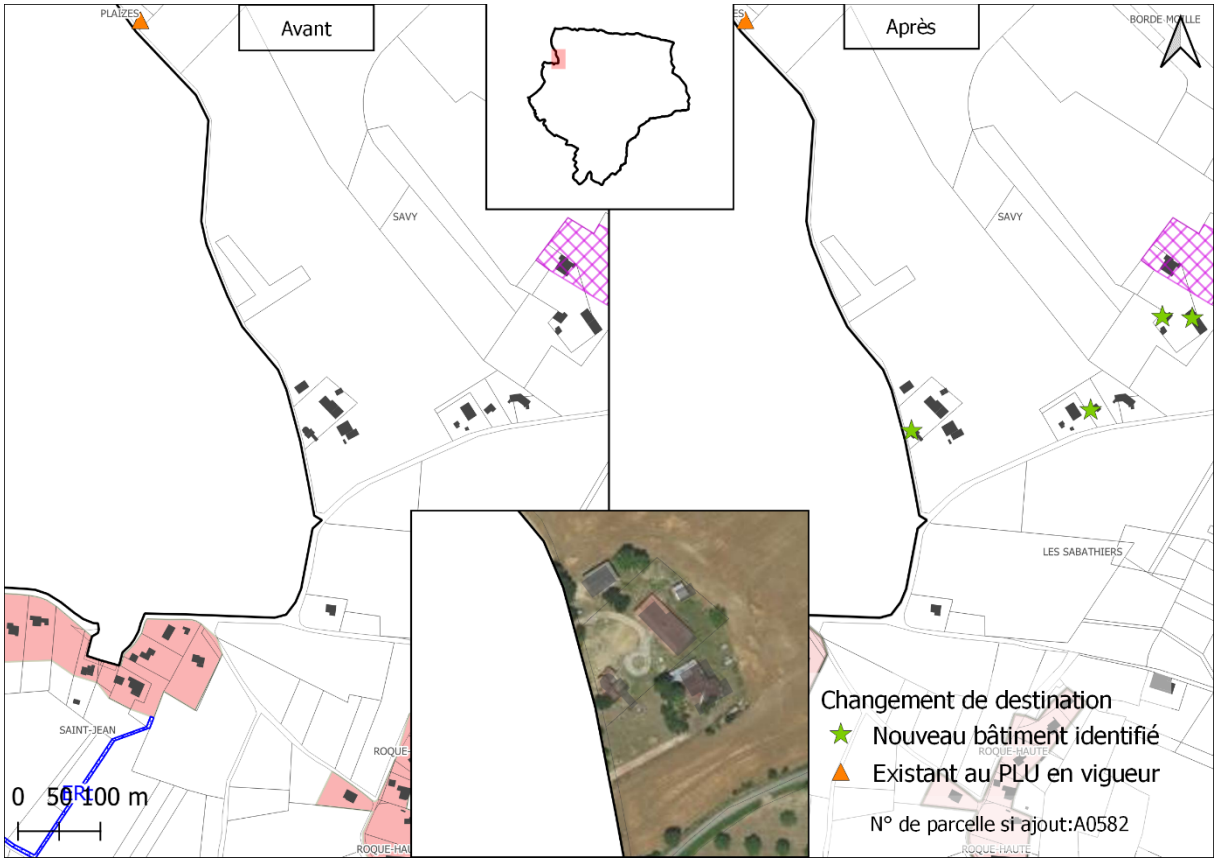
Il est important de rappeler que ces évolutions concernant la destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Comme précisé à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Enfin, ces bâtiments doivent être raccordés ou raccordables aux réseaux d'eau potable et d'électricité (en capacité suffisante).

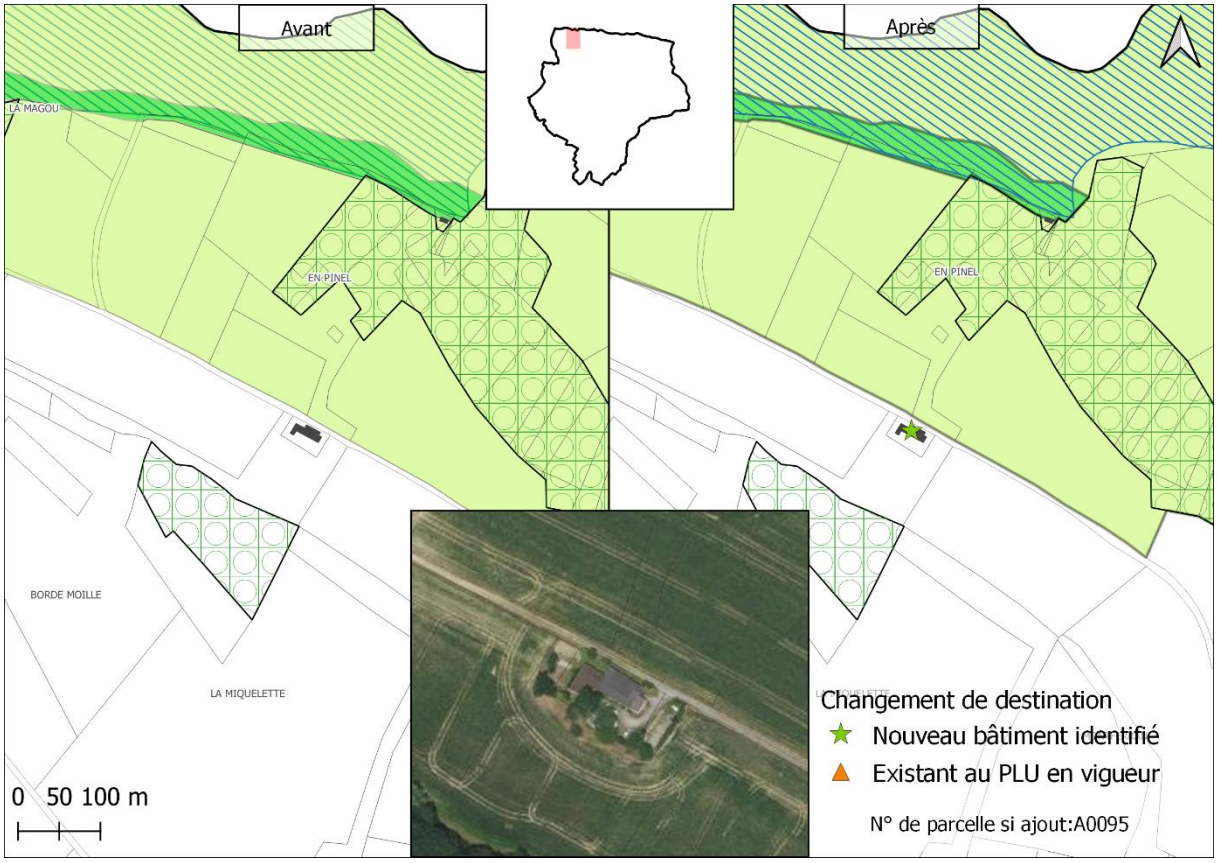
Cas parcelle A0181 – Lieu-dit « Savy »



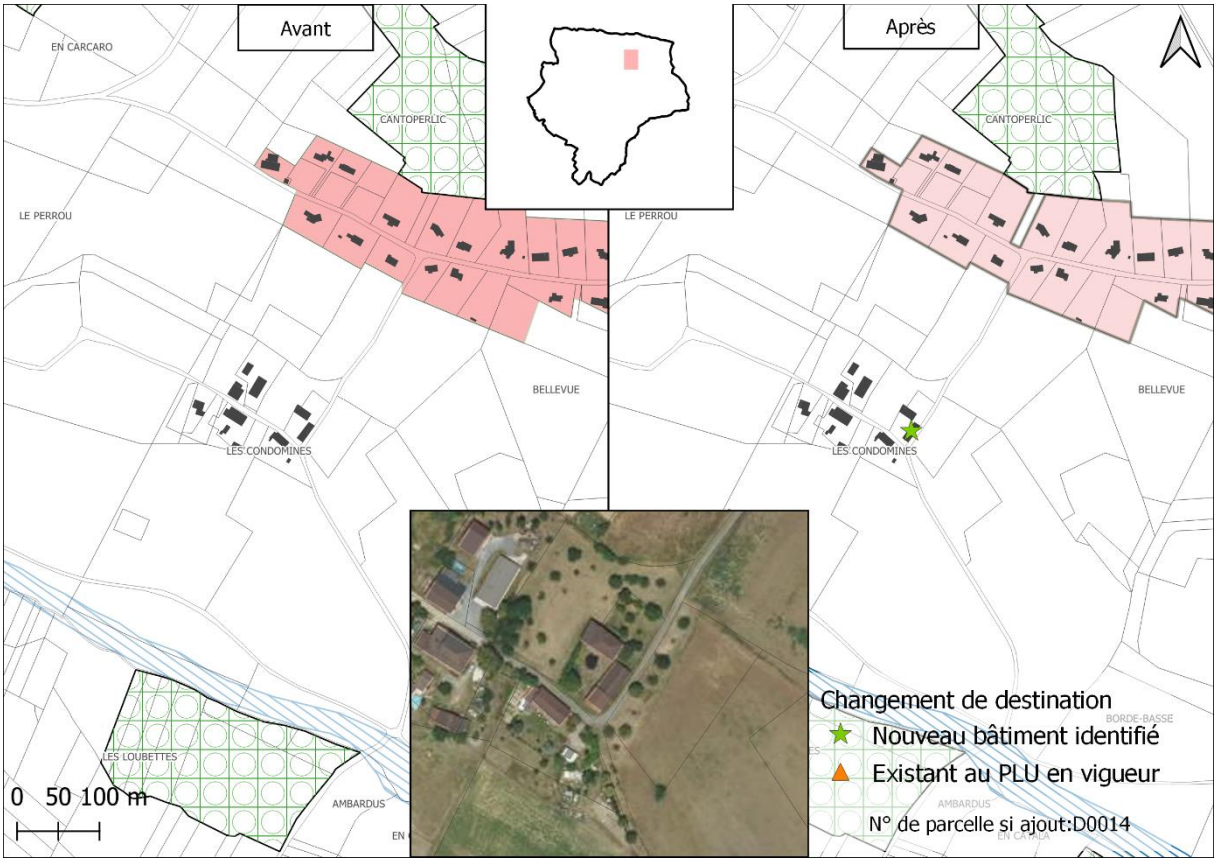
Cas parcelle A0582 – Lieu-dit « St-Jean de Moungagne »



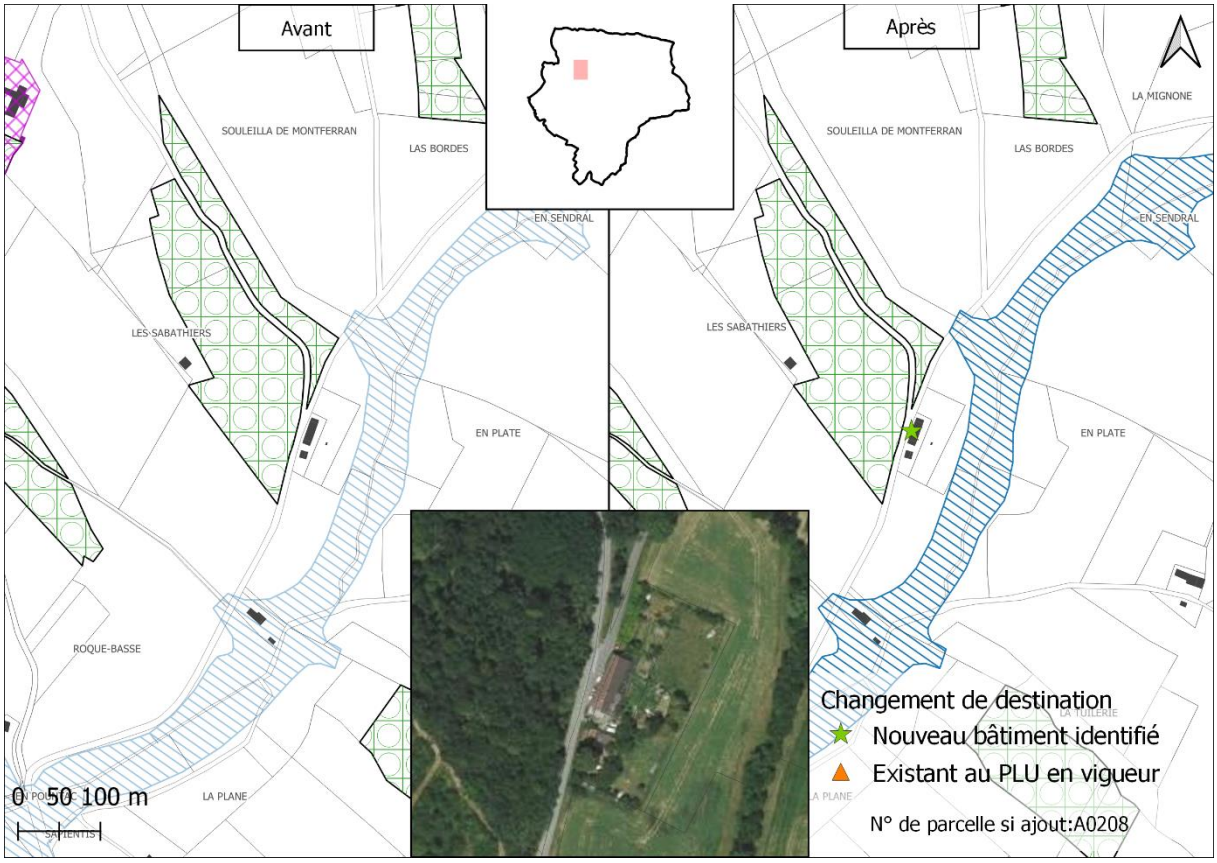
Cas parcelle A0095 – Lieu-dit « En Pinel »



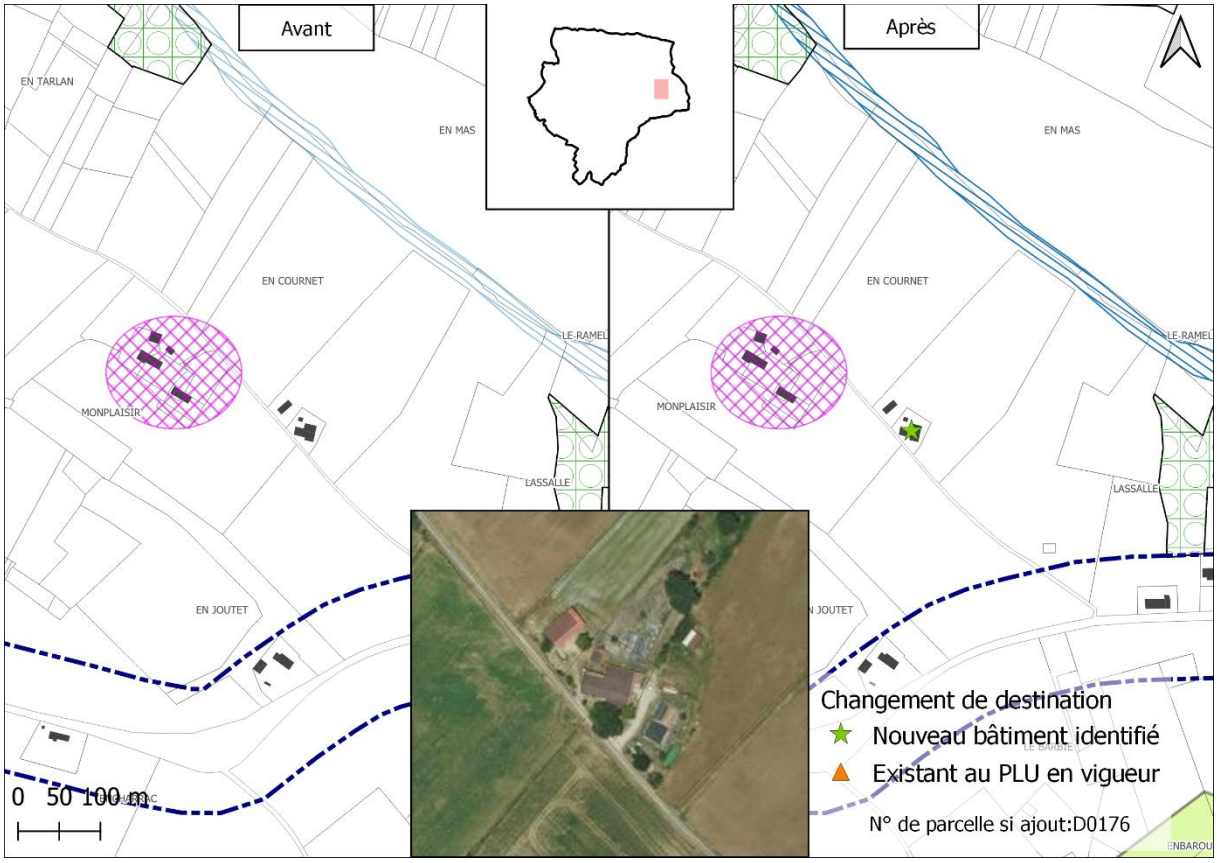
Cas parcelle D0014 – Lieu-dit « Les Condomines»



Cas parcelle A0208 – Lieu-dit « En Trucoteoules »

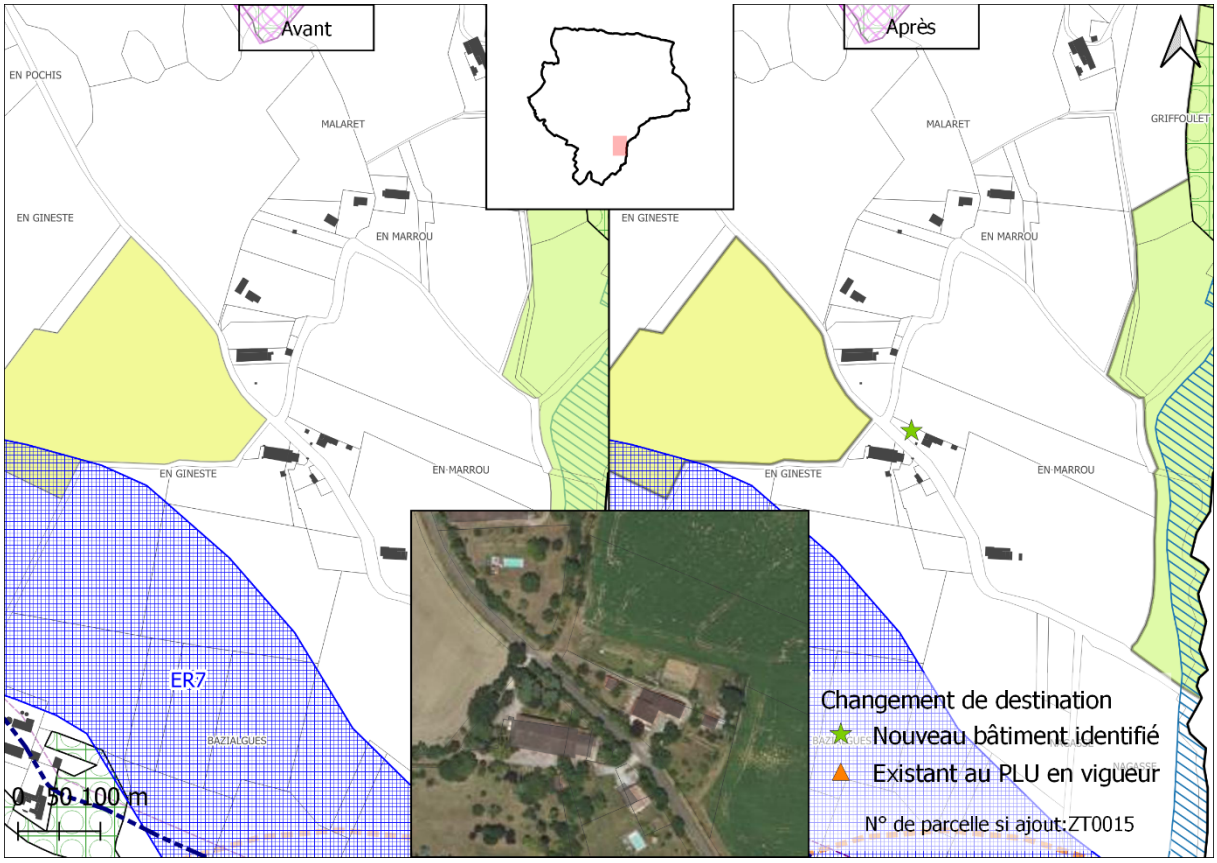


Cas parcelle D0176 – Lieu-dit « En Cournet »

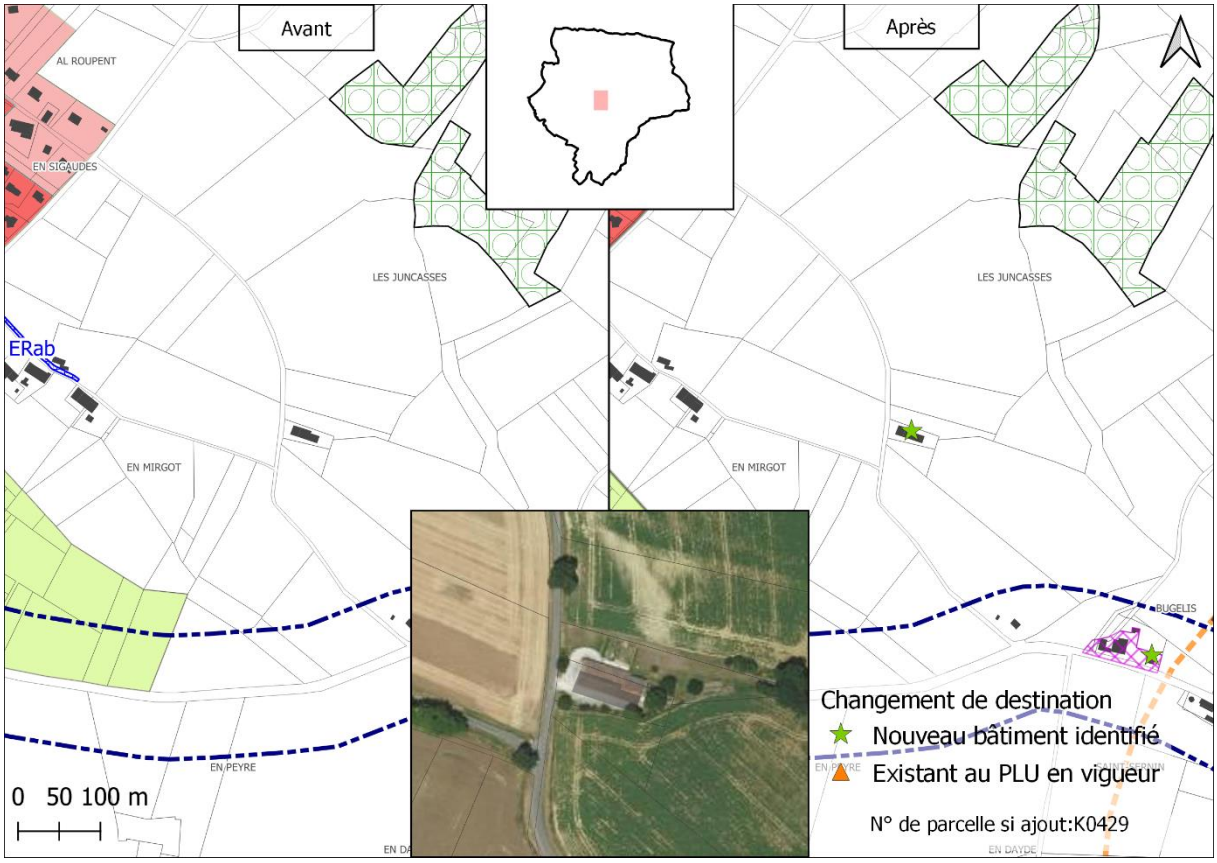


Cas parcelle B0211 – Lieu-dit « Les Barrières »

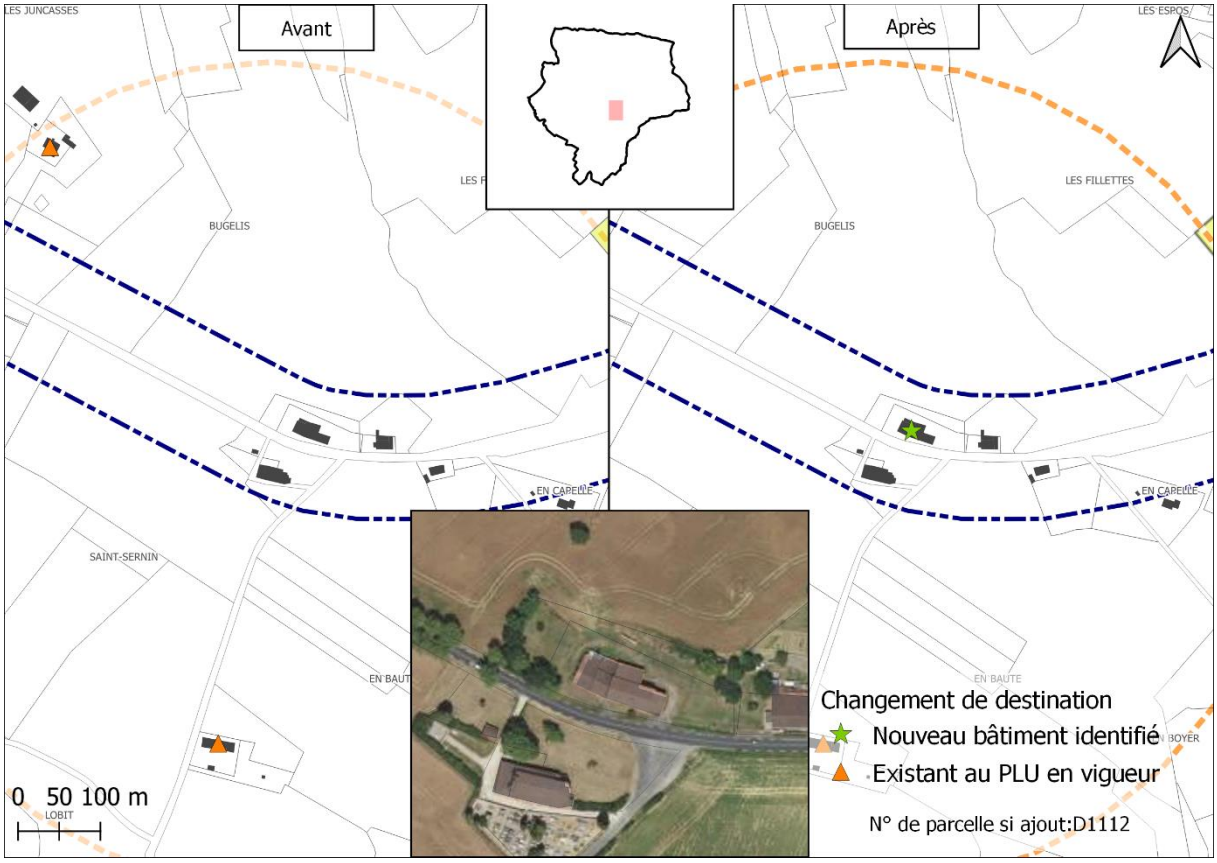
Cas parcelle ZT0015 – Lieu-dit « En Gineste »



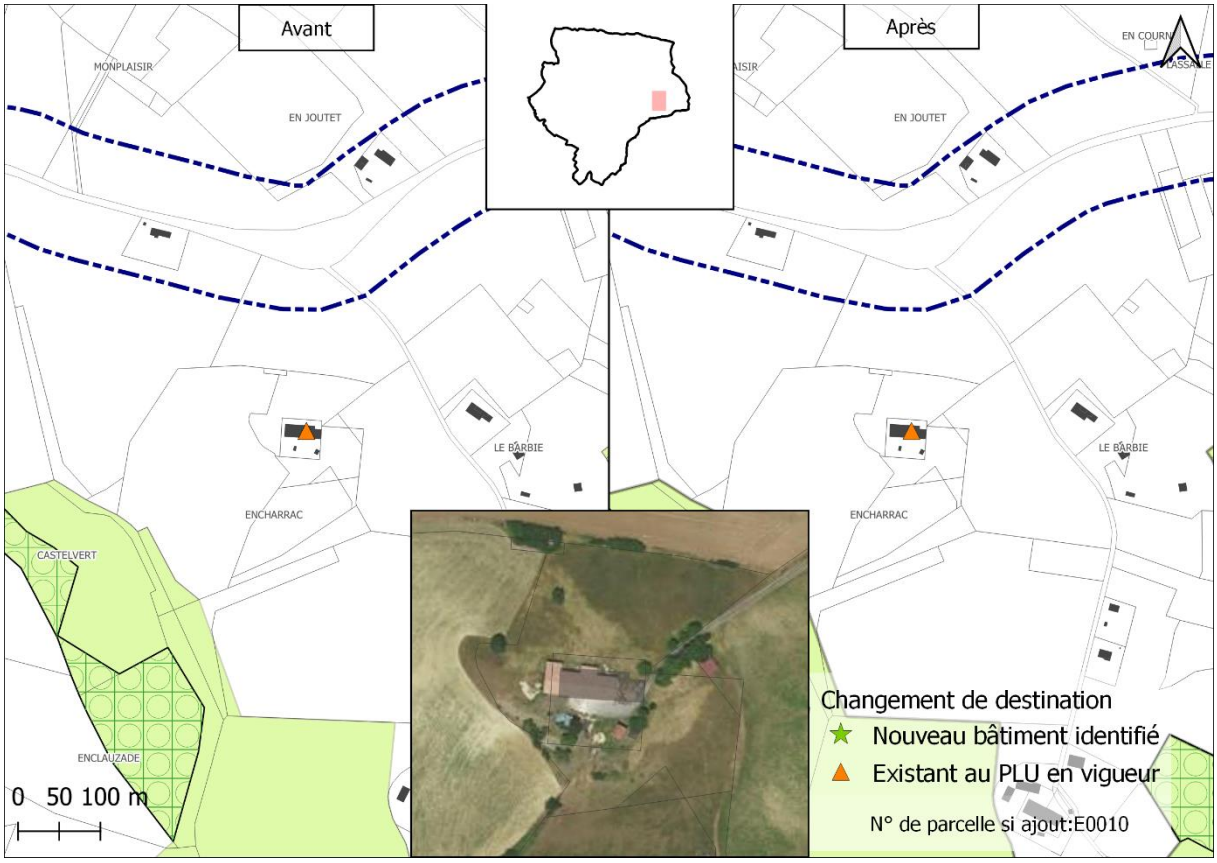
Cas parcelle K0429 – Lieu-dit « En Tringueboire »



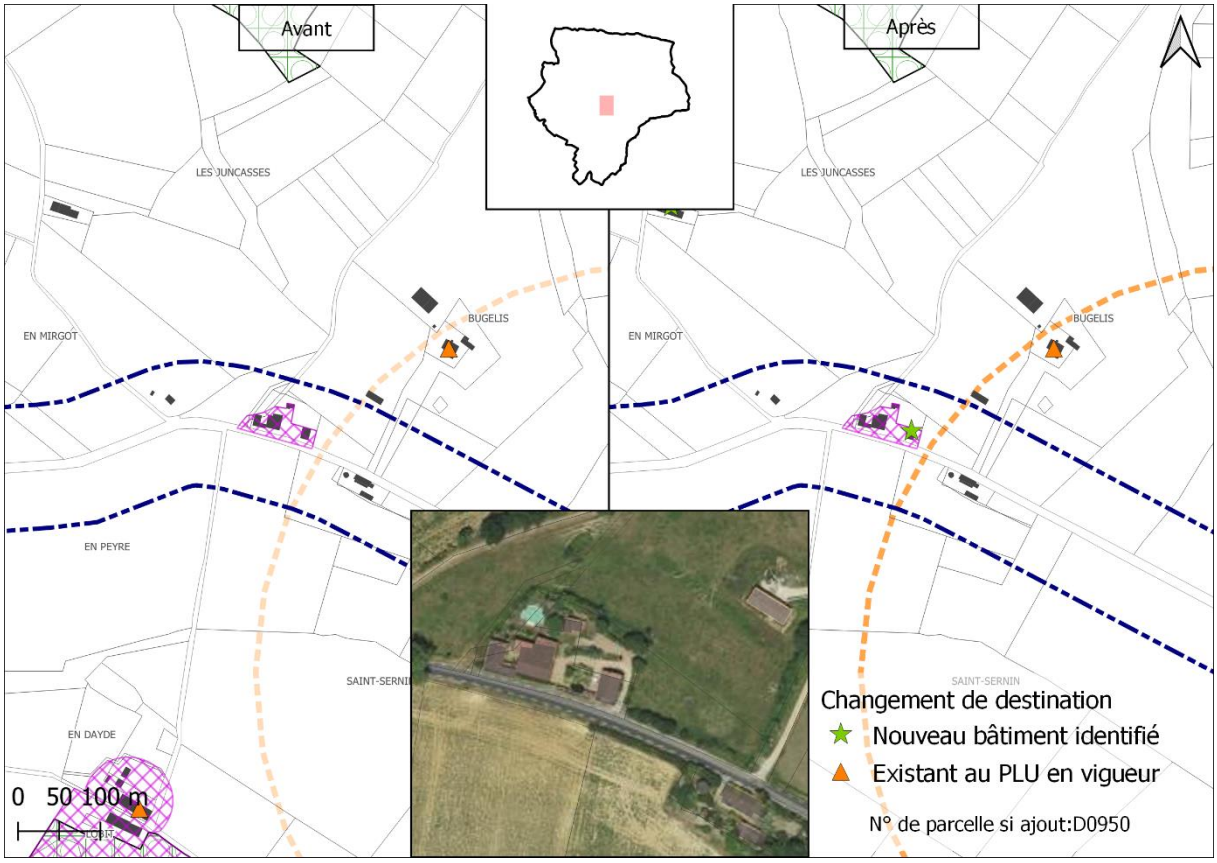
Cas parcelle D1112 – Lieu-dit « Saint Sernin »



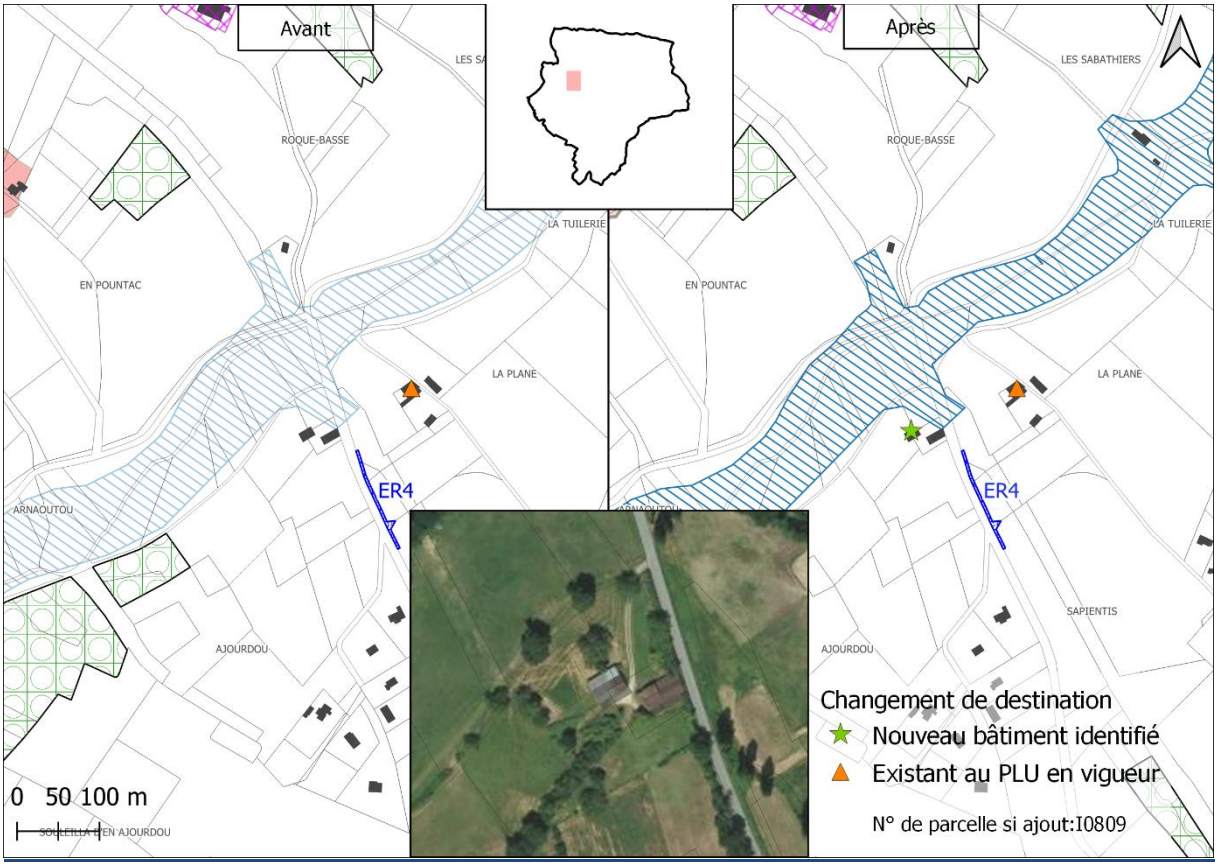
Cas parcelle E0010 – Lieu-dit « Borde Neuve »



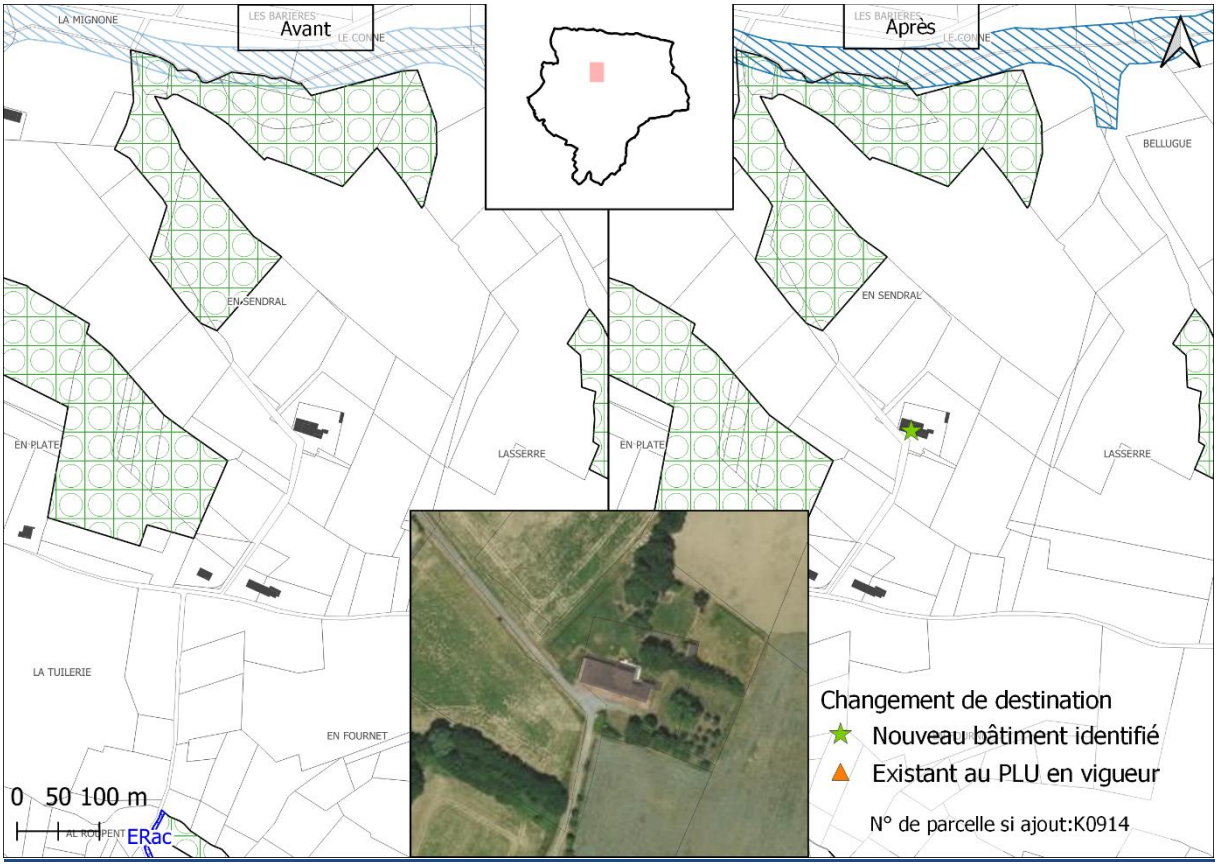
Cas parcelle D0950 – Lieu-dit « La Justice »



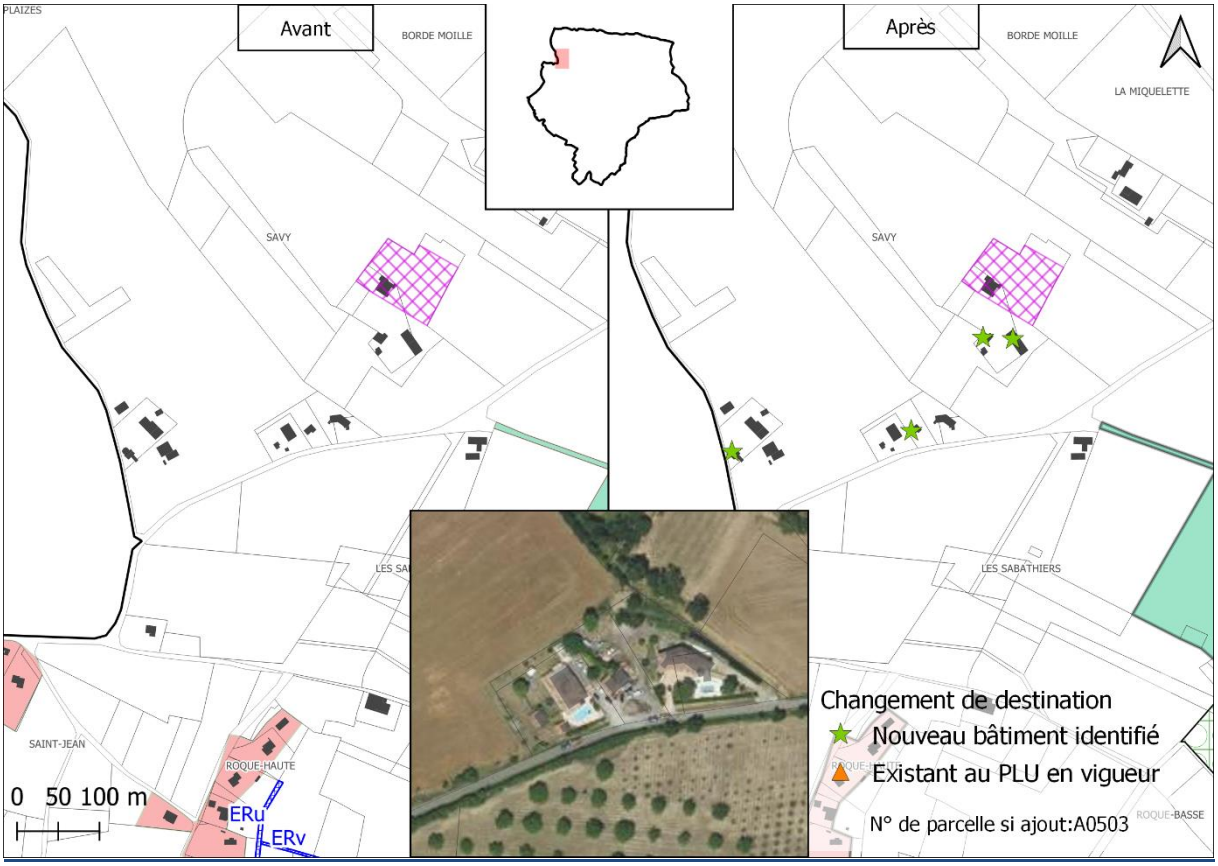
Cas parcelle I0809 – Lieu-dit « Sapientis Bas »



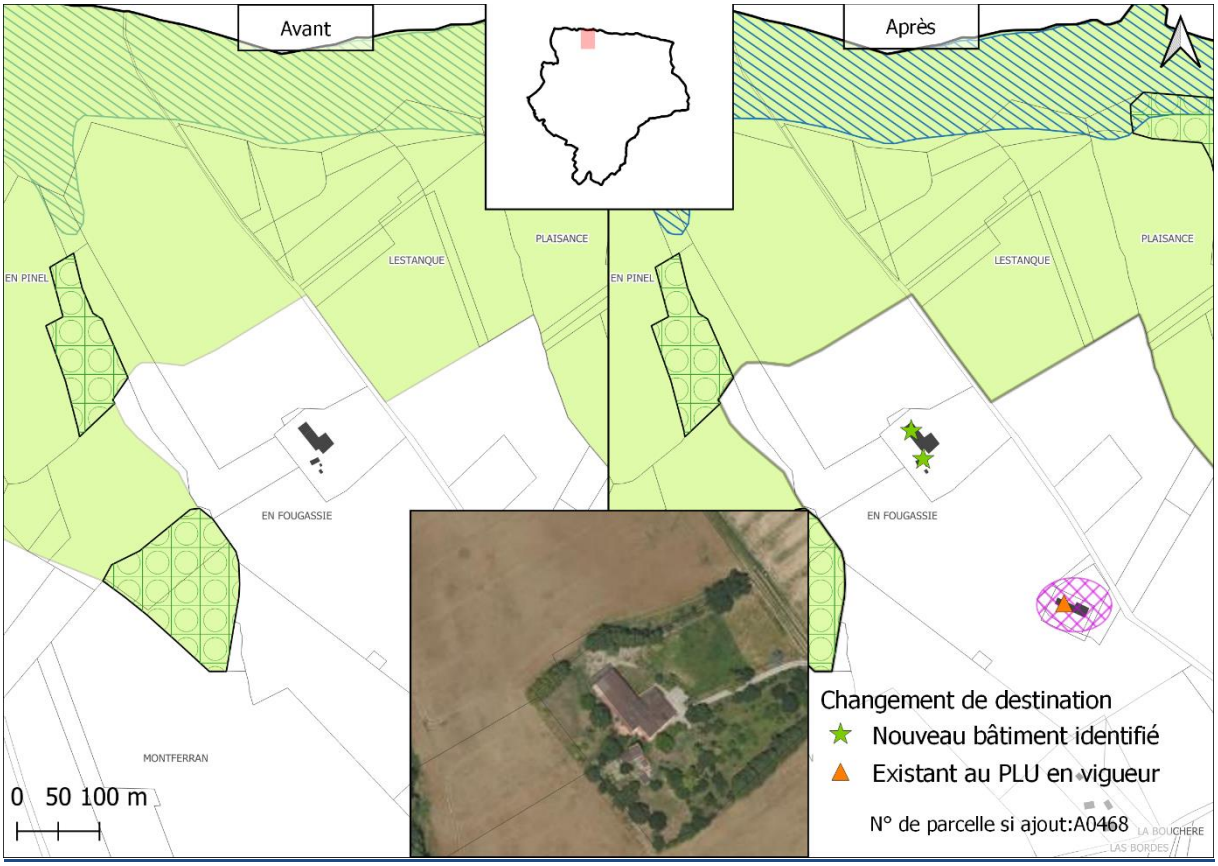
Cas parcelle K0914 – Lieu-dit « En Sendral »



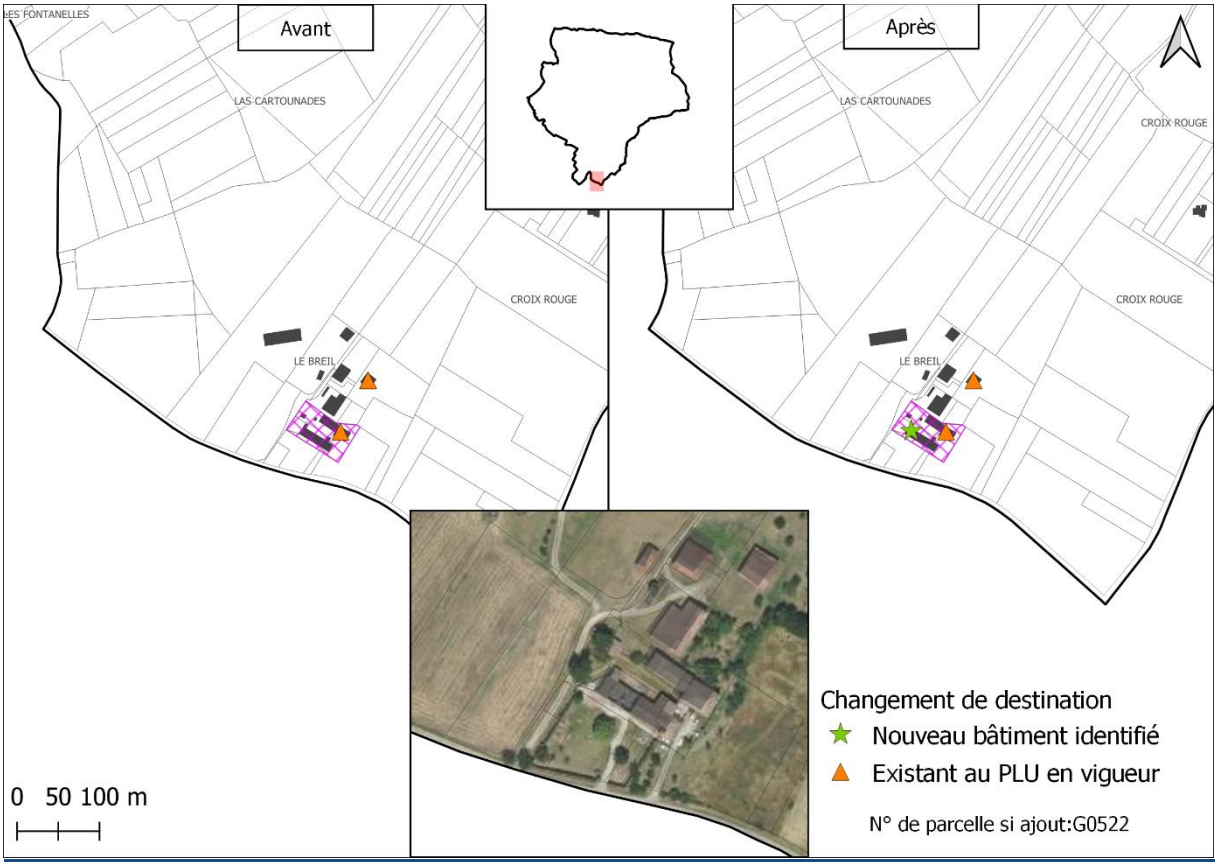
Cas parcelle A0503 – Lieu-dit « Savy »



Cas parcelle A0468 – Lieu-dit « En Fougassié »



Cas parcelle G0522 – Lieu-dit « Le Breil »



Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination

Numéro	Lieu-dit	Section	Parcelles
1	Savy	A	0181
2	Saint-Jean de Moungagne	A	0582
3	En Pinel	A	0095
4	Les Condomines	D	0014
5	En Trucoteoules	A	0208
6	En Cournet	D	0176
7	Les Barrières	B	0211
8	En Gineste	ZT	0015
9	En Trinqueboire	K	0429
10	Saint Sernin	D	1112
11	Borde Neuve	E	0010
12	La Justice	D	0950
13	Sapientis Bas	I	0809
14	En Sendral	K	0914
15	Savy	A	0503
16	En Fougassié	A	0468
17	Le Breil	G	0522

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU

I-3 Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

TEMPORALITE	SECTEURS CONCERNES
T1 (2022-2023)	• Densification en zone U = 4,4 ha > à 1 ha + 13,2 ha < à 1 ha = 17,6 ha • En Cani / En Ténéra • Avenue de Toulouse – Sous le Cimetière • Zone 1AU En Verre
T2 (à partir de 2024) - 2028	• Zone 2AU ancien groupe scolaire • Zone 2AU En Verre – En Garrigue • Zone 2AU En Verre

// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS

APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE VERFEIL

➔ Respect de l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verfeil ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Comme exposé dans le préambule, cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)) qui précisent que :

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L.153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

Article L.153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26 ».

➔ Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction règlementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de Verfeil est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU approuvé en mars 2018.

La procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil est également compatible avec les orientations, objectifs et prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

➔ Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification n°1 du PLU de Verfeil s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)
- la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017)

➔ Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification n°1 du PLU de Verfeil ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur dans le Code de l'Urbanisme.

➔ Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier, l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

L'article R.104-8 du même Code ajoute :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et

du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLU de Verfeil portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Par suite, les adaptations du PLU de Verfeil présentées ci-avant sont soumises à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la saisine d'examen au cas par cas qui décidera de dispenser ou de déclencher une évaluation environnementale de la présente procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil.

// DEROULEMENT DE LA MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERFEIL

La procédure de modification de droit commun d'un PLU est régie par l'article L. 153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification d'un PLU sont les suivantes :

- Engagement de la procédure par arrêté du Maire de Verfeil (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur Patrick PLICQUE, par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2019.
- Monsieur le Maire de la commune de Verfeil établit le projet de modification du PLU.
- Monsieur le Maire de la commune de Verfeil met à disposition du public un cahier de recueil des observations du public à l'accueil de la Mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées et personnes publiques consultées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Notification du projet de modification du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE, dans le cadre d'une saisine pour un examen au cas par cas.
- Arrêté du Maire de la commune de Verfeil, Monsieur Patrick PLICQUE, organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
    - Mise à disposition du public du projet de modification associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, pendant un mois, en mairie de Verfeil aux heures et jours habituels d'ouverture ;
    - Possibilité pour le public de faire parvenir ses observations et contre-propositions au commissaire enquêteur par courrier/courriel avant la clôture de l'enquête ;
    - Possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, qui seront listées sur l'arrêté organisant l'enquête publique.
- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Commune de Verfeil. La commune a quinze jours pour présenter ses observations.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Verfeil, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune de Verfeil.
- La délibération approuvant la modification n°1 du PLU de Verfeil devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

Il est précisé que la commune de Verfeil est responsable de la procédure de modification n°1 du PLU.

La procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertation avant l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de Verfeil telles que décrites dans la présente notice, à savoir :

Les orientations d'aménagement et de programmation :

- Intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.

Le règlement écrit :

- Adapter les règles de constructibilité en zone A et N concernant les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Adapter les règles d'emprise au sol zone UCh ;
- Intégrer des compléments aux définitions au sein des dispositions générales ;
- Adapter les règles relatives à l'emprise au sol des constructions pour exclure les piscines, plage des piscines, locaux techniques et terrasses non couvertes ;
- Modifier les dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- Modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteur En Solomiac / En Garrigue – En Verre).

Le règlement graphique :

- Reclasser la zone UB « En Caravelle » en zone UC ;
- Ajouter et/ou supprimer des emplacements réservés identifiés au règlement graphique ;
- Identifier au règlement graphique des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification n°1 du PLU de Verfeil ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.

La modification n°1 du PLU de Verfeil ne porte pas atteinte aux zones agricoles, aux zones naturelles et aux espaces boisés classés. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La procédure de modification vise seulement à apporter des compléments et améliorations à certaines dispositions réglementaires.

19 changements de destination sont créés. 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 se rapprocher d'associations naturalistes.

Par ailleurs, la modification n'entraine 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 m² et 50 m², et exclu maintenant les piscines. Néanmoins un rayon de 30 m a été instauré pour éviter un certain mitage du paysage. On peut également

noter la possibilité d'urbaniser un peu plus les parcelles en zones U et AU dans une optique de densification.

La procédure de modification entrainera donc 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 notamment nécessite également une prise en compte du risque incendie. La gestion des eaux pluviales est par ailleurs réglementée.

Enfin, 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.