


PLU DE VERFEIL

Révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

// Notice de présentation





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 RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE VERFEIL.....	4
Contexte //.....	4
Explications et justifications des objectifs poursuivis //.....	5
// EXPOSE DU PROJET.....	6
Evolution du document d'urbanisme //	6
Modifications apportées au zonage //	6
Modifications apportées au règlement écrit //.....	8
// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE VERFEIL	24
Compatibilité des dispositions de mise en œuvre //	24
// DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE VERFEIL	26

// CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE VERFEIL

Contexte //

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verfeil a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2018.

Lors de l'élaboration du PLU, la commune a matérialisé un secteur « Nb » au Nord du territoire communal en bordure du Lac du Laragou dans l'objectif de développer les activités de tourisme et de loisirs. Ce dernier a été délimité au regard des perspectives d'équipements envisagés voici quelques années, qui ne correspondent pas aux aménagements finalement réalisés ou projetés, notamment constitués d'une guinguette et d'un club de voile.

Il convient donc d'actualiser le PLU pour accompagner au mieux le développement de ces équipements qui participent à la valorisation économique et touristique de la commune et, plus largement, de l'intercommunalité des Coteaux du Girou.

Cela nécessite de modifier les emprises foncières incluses dans ce STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) et d'ajuster ponctuellement les règles applicables à ces deux activités. Il sera donc proposé de scinder en deux le secteur initial « Nb » avec d'une part un secteur « Nbg » correspondant à l'emprise de la Guinguette et d'autre part, un secteur « Nbv » destiné au Club de Voile.

L'évolution du périmètre du STECAL « Nb » et des règles associées ne peut se faire que par une procédure de révision allégée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

C'est pourquoi, le Conseil Municipal de Verfeil a décidé d'engager une procédure de révision allégée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2019 pour permettre les ajustements ponctuels proposés ci-dessus.

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), a uniquement pour objet de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté,
- induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

Explications et justifications des objectifs poursuivis //

La commune de Verfeil domine la vallée du Girou et offre un cadre de vie de qualité aux portes de la métropole toulousaine. Le réseau hydrographique traversant la commune de Verfeil est dominé par le Girou. De nombreux petits cours d'eau parcourent le territoire communal. Deux lacs sont également présents sur la commune : le lac de Laragou et le lac de Balerme.

L'objet de la présente révision allégée intéresse le Lac du Laragou sur lequel est implanté deux activités récréatives et de loisirs. La première concerne le Club de Voile du Laragou créé en 1998. Le Club compte aujourd'hui un peu plus de 60 adhérents et accueille également des usagers réguliers ou occasionnels. L'activité du Club de Voile est concentrée sur la pratique de la voile en compétition, en loisir, pratique éducative et social. Le Club de Voile est implanté sur une emprise publique appartenant à la CIE Aménagement des Coteaux de Gascogne. Le Club se fait prêter un terrain privé voisin pour stocker les bateaux et dispose de locaux de rangement vieux et délabrés (caravane, container et cabanon en tôle).

Les installations actuelles sont toutes démontables et permettent un retour à l'état naturel du site. Aujourd'hui, le club a besoin d'implanter un container pour stocker en toute sécurité le matériel de voile. Il s'agit de pouvoir implanter un container 20 pied (dimensions : L = 6,058 m / l = 2,438m / H = 2,591m).

Afin de pérenniser cette activité dans le temps et l'espace, il est proposé d'affiner le secteur « Nb » et redessiner un STECAL « Nbv » au périmètre du Club de Voile. Il s'agira également de proposer des dispositions réglementaires adaptées.

Par ailleurs, la commune a vu s'implanter en 2016 la Guinguette chez Jojo et Paulette dont la fréquentation ne cesse de croître d'année en année. L'activité est ouverte uniquement en période estivale du 1^{er} mai au 30 septembre 2020. L'objet de la présente modification consiste également à adapter le périmètre du secteur « Nb » par la matérialisation d'un STECAL « Nbg » et définir des dispositions réglementaires adaptées à la nature de l'activité.

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.

// EXPOSE DU PROJET

Evolution du document d'urbanisme //

La présente procédure de révision allégée concerne le règlement graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme de Verfeil. **Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.**

Modifications apportées au zonage //

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail sont insérés à l'objet.

Lors de l'élaboration du PLU de Verfeil, la municipalité a fait le choix d'inscrire au plan de zonage un STECAL « Nb » en bordure du lac du Laragou pour valoriser les activités touristiques, récréatives et de loisirs.

La présente modification consiste à dissocier le STECAL « Nb » en deux STECAL différents adaptés aux occupations et utilisations actuelles du sol. Il s'agira de créer :

- un STECAL « Nbg » dédié à l'activité existante de Guinguette ;
- un STECAL « Nbv » dédié à l'activité existante du Club de Voile du Laragou.

Le reste du STECAL Nb initialement matérialisé au règlement graphique sera supprimé au profit de la zone Naturelle.

Secteurs concernés par l'activité existante de Guinguette



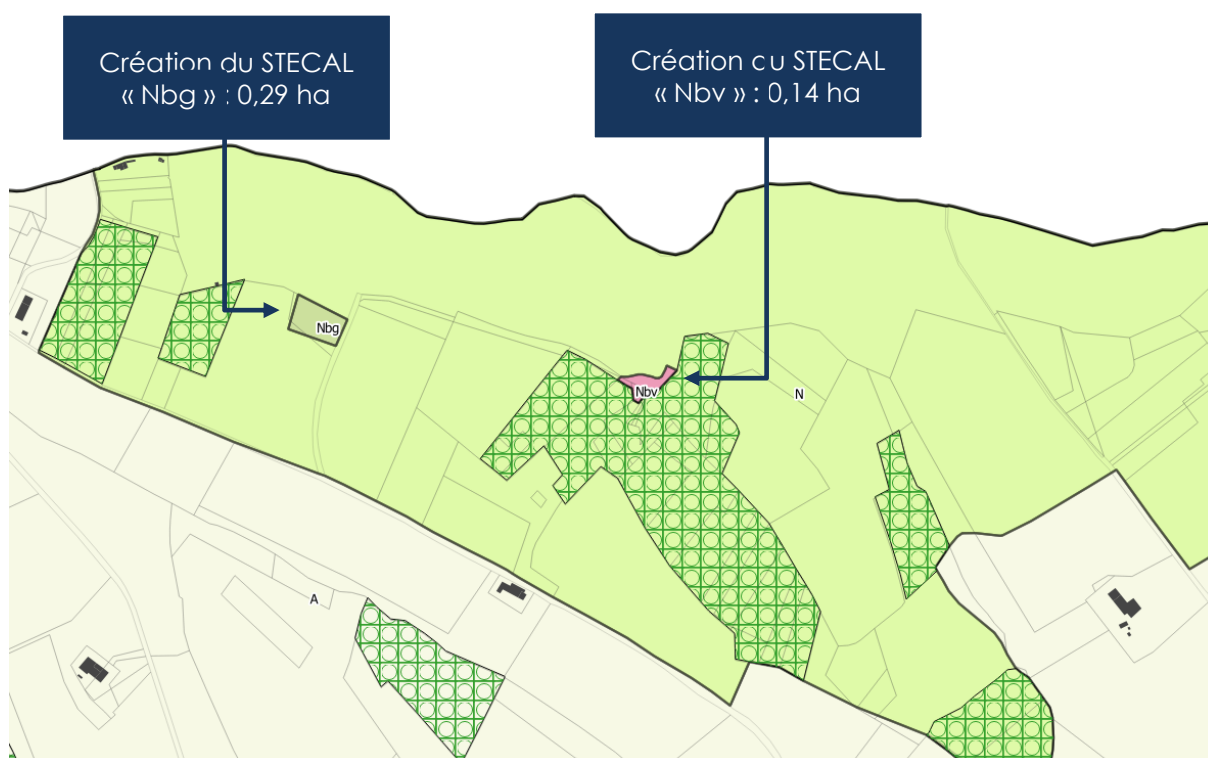
Secteurs concernés par le Club de voile existant



Extrait **photo aérienne** (à gauche) et **cadastre** (à droite) (site Géoportail)



Zonage actuel (PLU Verfeil)



Zonage futur (PLU Verfeil - Citadia Conseil)

Modifications apportées au règlement écrit //

Afin d'assurer une meilleure visibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- ▶ Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**) ;
- ▶ Les suppressions seront indiquées en police rouge barrée (Exemple : ~~urbanisme~~).

Les modifications du règlement portent sur les articles 2, 7, 10, 11.

Les dispositions applicables à la zone N sont amendées pour préciser le caractère général des STECAL « Nbg » et « Nbv » créés.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article N2.

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

1) **Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :**

- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles ne mettent pas en cause le caractère naturel de la zone et :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autres que les antennes de téléphonie mobiles,
 - ou qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.
- ▶ Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300 mètres des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et permettent une insertion paysagère de qualité.
- ▶ Les aménagements de voies nouvelles, de pistes cyclables ou piétonnes ou d'aires de stationnement perméables à l'écoulement des eaux de ruissellement à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- ▶ La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.
- ▶ 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 ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.

2) **Dans le seul secteur Nb, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :**

- ~~▶ Les constructions à usage de loisirs à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone dans le strict cadre des activités nautiques et de modélisme du lac du Laragou (club house, buvette-snack, sanitaires, vestiaires, installations sportives, entrepôt de matériel).~~
- ~~▶ La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.~~

Dans le seul secteur Nbg, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- ▶ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack et construction à usage de restauration... sans sous-sol). La surface de plancher totale des constructions autorisées est limitée à 200 m². Les techniques constructives devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti (sol argileux).

Dans le seul secteur Nbv, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- ▶ Les constructions et installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables, et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.
- ▶ Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à la fréquentation du Lac du Laragou.

3) Dans le seul secteur Ns, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :

- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif et d'activités de loisirs.
- ▶ Les capteurs solaires à condition de ne pas être installés au sol.
- ▶ La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.
- ▶ Les aires de sport et de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'aggravent pas les risques.

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.

5) Cas des changements de destination des bâtiments :

Conformément aux dispositions de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, **le changement de destination des bâtiments identifiés** dans les documents graphiques du règlement est autorisé dès lors :

- que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela n'entraîne pas pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6) Cas des éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques :

L'adaptation ou la réfection des 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 est autorisée 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, ...), conformément aux dispositions de l'article N11.

7) **Autres conditions supplémentaires s'appliquant à l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus**

► **Dans les secteurs à risques (repérés par une frame 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 :
 - l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20 m² d'augmentation d'emprise au sol, qu'elle soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la côte estimée des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), figurant sur la CIZI affinée ;
 - 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 aux conditions édictées précédemment.

- 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).

- **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.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1) **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La desserte d'une construction utilisant l'accès existant d'un siège d'exploitation sur la RD 20 et la RD 112 est autorisée.



- **Sont interdits :**

- La création d'accès nouveaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole sur les routes départementales,
- La création d'accès directs nouveaux sur la RD 20 et la RD 112.

2) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1) Rappel

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

A titre tout à fait exceptionnel, si le réseau public d'eau potable est très éloigné, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur après avis de l'ARS (Agence Régionale de la Santé).

3) Assainissement

▶ **Eaux usées**

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé :
 - dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC),
 - de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière à ce que la construction directement soit raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

▶ **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. 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.
- Le réseau pluvial sera obligatoirement doté d'un système de séparation des hydrocarbures pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement.
- Après filtration,
 - une partie des eaux pluviales, à raison au minimum de 10 litres par m² de surface de plancher, devra être stockée pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...);
 - le restant sera restitué au milieu (noues, bassins de rétention, chaussées réservoir...) et le trop plein dans le réseau public s'il existe.

4) Électricité – téléphone

- Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale

► Dans le reste de la zone N :

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant de la voie.

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

► Dans le seul secteur Ns :

Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés (voir pièce n°3 du dossier PLU).

En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite d'emprises publiques.

► Pour l'ensemble de la zone N (secteur Ns inclus) :

Les dispositions précédentes s'appliquent également pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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 seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

2) RD 20 au Nord de la RD 112

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions.

3) Autoroute A 680 et RD 920

Les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

4) RD 112

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

5) Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

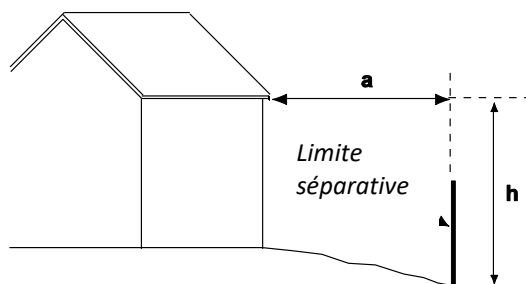
- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas,
- pour conserver la qualité patrimoniale et paysagère.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dans le seul secteur Ns :

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



a : distance entre le bâti et la limite séparative

h : différence d'altitude

► Dans les secteurs Nbg et Nbv :

Les constructions autorisées devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

► **Dans le reste de la zone N :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les dispositions précédentes (N et Ns) s'appliquent pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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 seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

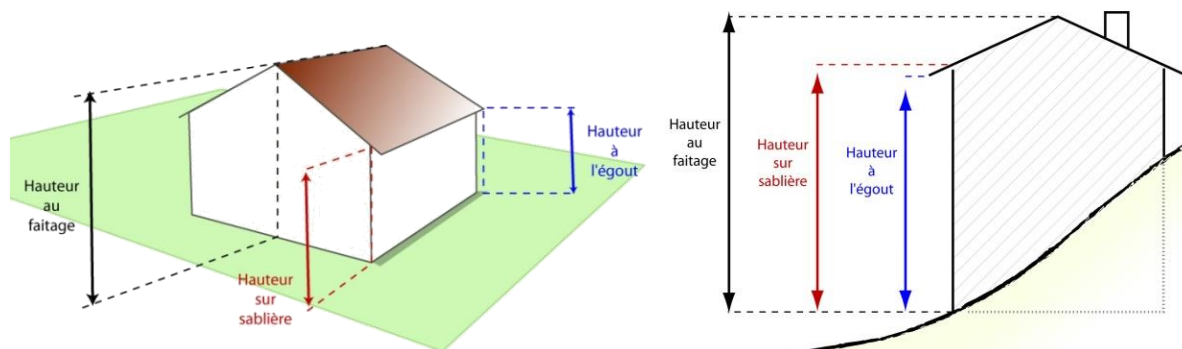
► **Dans les seuls secteurs N~~b~~ et Ns**

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 les secteurs Nbg et Nbv :**

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 2,5 mètres au faitage.

► **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.

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.

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.

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 constructions nouvelles présentant un style contemporain, en particulier les bâtiments agricoles, devront, par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux, s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

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.

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 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.

Dans les secteurs Nbg et Nbv :

Pour être autorisée, toute construction et installation devra garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...).

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle (restaurations, extensions, modifications, interventions sur les bâtiments patrimoniaux),
- (§4) les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle ainsi que les annexes dans les secteurs habités,
- (§5) les constructions à usage d'activité agricole,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.

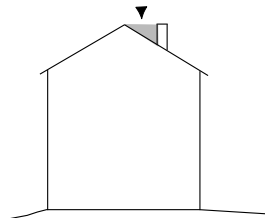
3) Dispositions particulières à la restauration, à l'extension ou la modification des constructions d'inspiration traditionnelle et de bâtiments patrimoniaux

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

► Cas particulier des 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

- Ces bâtiments caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés en harmonie avec la construction d'origine (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les bâtiments seront restaurés avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes, ainsi que dans le respect de leurs volumes initiaux.
- 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.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.
- Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Triangle d'intégration



► Restauration, extension et modification des constructions d'inspiration traditionnelle

- Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

- Les bâtiments seront restaurés avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes, ainsi que dans le respect de leurs volumes initiaux.
- Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.

▶ **Extensions contemporaines particulières**

- Des extensions plus contemporaines (constructions avec toits-terrasses, toitures et / ou murs végétalisés, ...) pourront être autorisées au cas par cas à conditions qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'elles répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'elles s'intègrent dans leur environnement.
- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

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

▶ **Couvertures, toitures**

- 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.

▶ **Façades**

- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. Les baguettes d'angle sont interdites.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.

▶ **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront créés de façon similaire aux percements des constructions anciennes limitrophes.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite). Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.
- Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).
- Le PVC est interdit pour les ouvrages de zinguerie.

► **Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrit en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

5) Dispositions particulières aux bâtiments à usage d'activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif

Néant en sus des dispositions générales.

6) Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► **Éoliennes**

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) Dispositions particulières aux clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.
- En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Dispositions générales

- **Dans l'ensemble de la zone N en dehors du secteur Ns :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public du lac de Laragou à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

► **Dans le seul secteur Ns :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) Dispositions particulières

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations existantes et en cas de changement de destination**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

► **Pour les autres constructions**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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.

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.113-1 et R.130-1 et suivants.

2) Espaces libres, plantations et espaces verts à valoriser au titre de la Loi Paysages

Les plantations existantes mettant en valeur les sites identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Dans les secteurs Nt, Ns et ~~Nb~~, tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

Des plantations supplémentaires pourront être mises en place afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Des ouvertures utiles à la valorisation de perspectives focalisées sur les bâtiments patrimoniaux pourront être créées et aménagées sous forme d'espaces libres paysagés.

3) Autres plantations existantes

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 mètres au droit des lignes à 2 x 400 kV, 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225 kV, 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, 40 mètres au droit des lignes à 2 x 63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

4) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les principes de végétalisation doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées et devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

5) Gestion des abords des cours d'eau

Une bande d'espace vert ou libre de toute construction sera aménagée en bordure des ruisseaux sur une profondeur de 10 mètres minimum mesurée depuis le haut des berges, afin de permettre l'épandage des crues.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article N11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) Isolation par l'extérieur

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques

▶ **Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

▶ **Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) Gestion de la ressource en eau

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

5) Éclairage des espaces verts, des parkings et voiries

- L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

6) Espaces destinés à la gestion des déchets

- Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public. Ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité.
- Ils devront être bien intégrés dans le site.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

► **Dans le seul secteur Ns :**

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).

► **Dans le reste de la zone N :**

Non réglementé.

// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS

APPORTÉES PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE VERFEIL

Compatibilité des dispositions de mise en œuvre //

→ Respect de l'article L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verfeil s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La révision allégée n°1 du PLU de Verfeil porte sur la réduction des zones naturelles au profit de la création de deux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée « Nbg » et « Nbv » sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD approuvé en mars 2018. Ils permettent d'assurer la pérennité d'activités économiques présentes sur le territoire communal et permet de répondre à leurs besoins d'extension et de développement. Par ailleurs, les règles d'urbanisme ainsi définies sont strictement encadrées en termes de destination de constructions autorisées sous condition et de gabarit des constructions (hauteur, emprise au sol, règles d'implantation...) pour répondre uniquement aux besoins de l'activité.

→ Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), 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 réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la révision allégée 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 révision allégée n°1 du PLU de Verfeil est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Nord Toulousain et veille à limiter les pollutions, les nuisances et les expositions aux risques technologiques et naturels. Les règles d'urbanisme proposées sont proportionnées aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

→ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente révision allégée n°1 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'Égalité et la Citoyenneté (2017)

→ **Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle**

Le projet de révision allégée n°1 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

→ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

L'examen au cas par cas annexé à la présente notice conclu à l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de Verfeil.

En actualisant le périmètre de l'actuel STECAL Nb en cohérence avec la réalité du terrain et des usages actuels, la présente procédure permet d'adapter le document au développement et aux évolutions constatées sur le territoire communal de Verfeil et de ses environs.

// DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE VERFEIL

1. **La procédure de révision allégée d'un PLU est régie par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.**
2. **Ainsi, les principales étapes de la procédure de révision allégée d'un PLU sont les suivantes :**
 - Engagement de la procédure à l'initiative 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.
 - Le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
 - Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
 - Installation d'un panneau d'exposition en Mairie ;
 - Insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant les objectifs et les propositions de révision allégée ;
 - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en Mairie.
 - Monsieur le Maire de la commune de Verfeil établit le projet de révision allégée.
 - Notification du projet de révision allégée 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.
 - Le Conseil Municipal arrête le projet de révision allégée du PLU et tire simultanément le bilan de la concertation.
 - Organisation d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).
 - 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 révision allégée du PLU ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques 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 consigner ses observations et contre-propositions dans un registre d'enquête ou de les faire parvenir 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 révision allégée 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 révision allégée 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.

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

La procédure de révision allégée n°1 du PLU 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 :

Le règlement graphique :

- Le reclassement, en partie, des parcelles section A 83 et 373 de la zone N en STECAL « Nbg » (≈ 0,29 ha) ;
- Le reclassement des parcelles section A 449, 451, 465 et A 574 en partie de la zone Nb en STECAL « Nbv » (≈ 0,12 ha) ;
- Le reclassement des parcelles section A 452, 455 et A 456 en partie de la zone N en STECAL « Nbv » (≈ 0,02 ha) ;
- Le reclassement des parcelles section A 408, 457, 461, 463 et en partie A 574 de la zone Nb en zone N (≈ 1,99 ha).

Le règlement écrit :

- L'insertion dans le règlement écrit de la zone N de règles de constructibilité adaptées et portant uniquement sur l'emprise des STECAL créés.

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

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Verfeil a pour but de créer deux STECAL au bord du lac du Laragou. Les zones visées sont d'ores et déjà anthropisées. Il s'agit seulement d'entériner les activités existantes. Environ 0,31 hectares sont prélevés aux espaces naturels par la création des STECAL. Tandis qu'environ 1,99 ha sont restitués aux espaces naturels. L'urbanisation des secteurs est de plus encadrée par le règlement écrit du PLU. Seul le secteur Nbg pourra accueillir de nouvelles constructions dans la limite de 200 m². L'empreinte des aménagements est aussi réduite : les aires de stationnement seront perméables, seulement 6% des secteurs seront bâtis au maximum (environ 260 m²). La création des STECAL entrainera ainsi une légère augmentation de l'imperméabilisation des sols au bord du lac du Laragou.

La création des STECAL au bord du lac du Laragou entrainera aussi une hausse de la consommation en eau potable mais également de possibles ruissellements et des eaux usées qui devront être traités. Il est toutefois prévu une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas, le règlement du PLU fixe des règles vis-à-vis de l'AEP, de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

Il sera également 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 zone d'étude se trouvant sur un sol argileux, les techniques constructives du projet de Guinguette devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti. Le caractère isolé de activités visées nécessite également une prise en compte du risque incendie. Un accès au lac pourra être réalisé en ce sens, s'il n'existe pas déjà. Concernant le ruissellement et le risque inondation, la localisation du container dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et sa légère surélévation devrait réduire sa vulnérabilité. La gestion des eaux pluviales est par ailleurs réglementée.

Enfin, les projets emportant la création des STECAL seront visibles depuis la rive nord du lac du Laragou. Toutefois la hauteur des constructions est réglementée tout comme l'aspect extérieur des constructions.

