


# **PLU DE VERFEIL**

Révision allégée n°2 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 N°2 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 règlement graphique //.....	6
Modifications apportées au règlement écrit //.....	8
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	18
// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU DE VERFEIL.....	19
// DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU DE VERFEIL .....	21



# // CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 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.

Initialement, dans le cadre du dossier en cours de constitution visant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commune avait prévu de permettre des constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du parc de loisirs « Zouzou Parc », notamment en modifiant légèrement le règlement écrit de la zone Ns (secteur naturel équipé à vocation de sports et de loisirs).

Toutefois, des précisions ont depuis été apportées quant au détail du projet qui vise notamment à permettre la construction de locaux pour la restauration des visiteurs, pour le stockage de matériel ou encore à créer un logement de fonction sur site.

Ces besoins excèdent les possibilités d'ajustements règlementaires envisagées initialement pour le secteur Ns.

Au regard de l'intérêt de pérenniser et de développer cette activité de tourisme et de loisirs sur la commune, il convient d'actualiser le Plan Local d'Urbanisme en créant un sous-secteur au sein de la zone Ns.

Il s'agira ainsi d'établir un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), d'une emprise réduite et dans lequel seront autorisées les constructions évoquées précédemment, dans le respect des attendus de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

La création d'un sous-secteur spécifique au sein de la zone Ns permettra d'y établir des règles spécifiques et ajustées aux stricts besoins.

L'évolution de la zone Ns par la création d'un sous-secteur ne peut se réaliser que par une procédure de révision allégée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de révision allégée n°2 par délibération en date du 30 novembre 2021.

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet 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 et nuisances, 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

L'objet de la présente révision allégée n°2 intéresse l'activité de ferme de loisirs du « Zouzou Parc ».

Créé à la suite d'une initiative privée en 2015, le parc propose des activités de plein air à pratiquer avec les enfants à trois kilomètres du centre-ville de Verfeil et à 25 minutes de l'agglomération toulousaine.

Le parc est composé d'une mini ferme agréementée d'un petit parc de jeux pour enfants en plein air. Des visites permettent d'approcher les animaux de la ferme présents sur site lors d'un parcours balisé. Des jeux gonflables, trampoline, tyrolienne et jeux d'eau en été permettent aux visiteurs de s'évader en pleine nature.

A ce jour, les installations présentes sur site ne permettent pas de pérenniser l'activité existante du parc. Il s'agit donc de permettre la création d'un sous-secteur « Nsz » à la zone Ns, destiné à la réalisation de locaux pour la restauration des visiteurs et le stockage de matériel ou encore la création d'un logement de fonction sur site. Sa réalisation sera accompagnée de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) organisant spécifiquement les conditions d'urbanisation de ce secteur. Il s'agira également de proposer des dispositions réglementaires adaptées.

**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 n°2 concerne le règlement graphique et écrit ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verfeil. **Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.**

## Modifications apportées au règlement graphique //

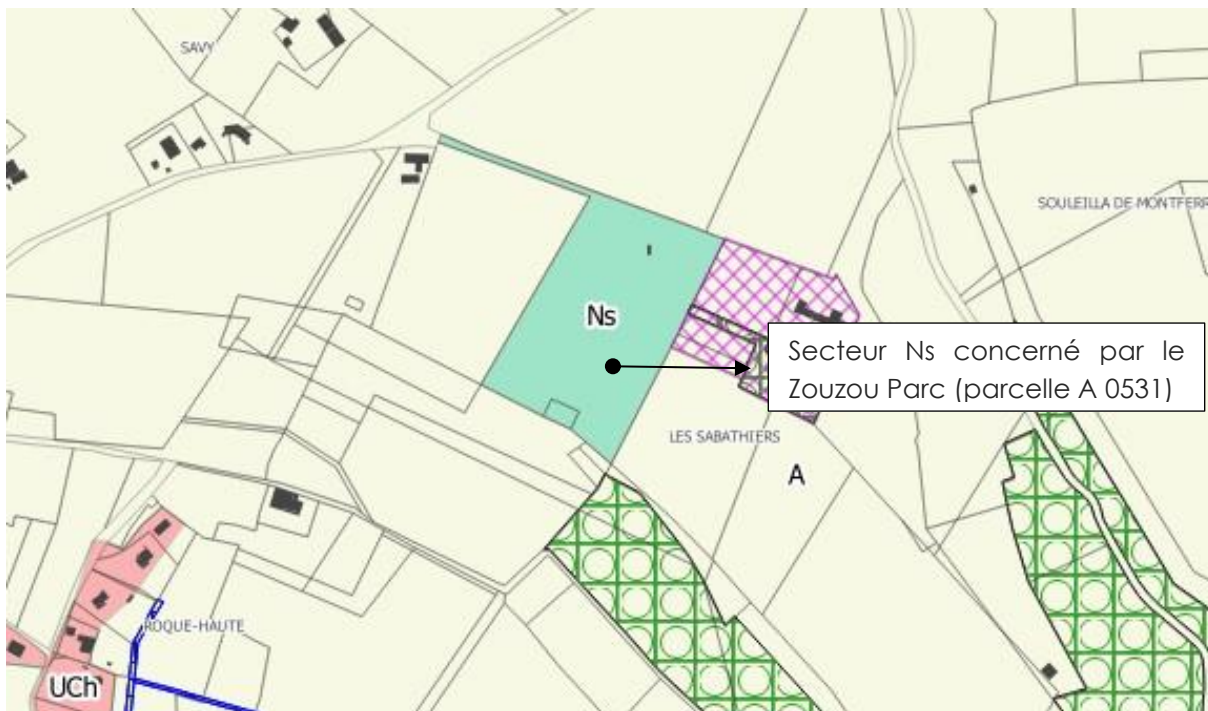
Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus de Géoportail sont insérées à l'objet.

La présente procédure consiste à créer un sous-secteur « Nsz » à la zone Ns pour permettre :

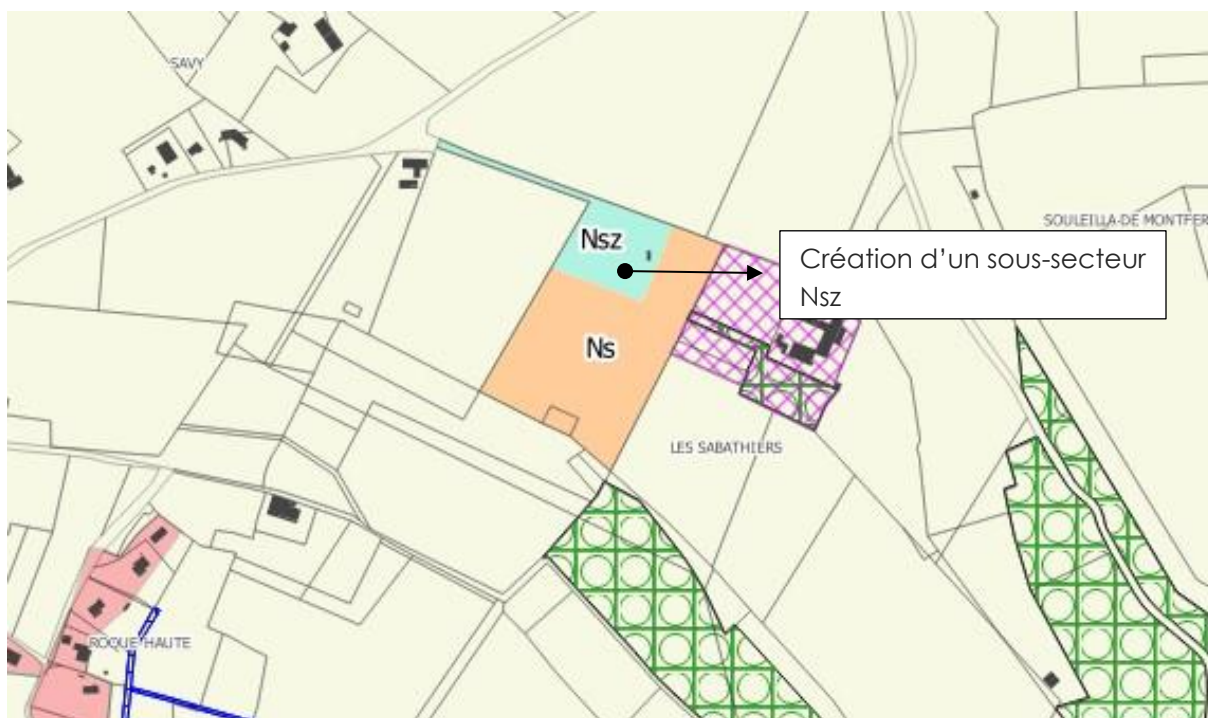
- la construction de locaux pour la restauration des visiteurs,
- la construction de locaux pour le stockage de matériel,
- la création d'un logement de fonction sur site.



*Secteur concerné par l'activité existante du Zouzou Parc  
Extrait photo aérienne et cadastre – Source : Géoportail*



**Zonage actuel (PLU de Verfeil)**



**Zonage futur (PLU de Verfeil - Citadia Conseil)**



	Zone Ns (ha)	Zone Nsz (ha)
Avant	3,06	
Après	2,32	0,73

Tableau récapitulatif des surfaces avant / après

La zone Nsz nouvellement créée représente 0,017% de la superficie communale.

## Modifications apportées au règlement écrit //

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**
- Les suppressions sont indiquées en police **rouge barrée**

Les modifications portent sur les articles N 2, 7, 9, 10, 11, 12 et 13.

Les dispositions applicables à la zone N sont amendées pour préciser le caractère général du STECAL Nsz créé.

## LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles sont libellées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Vocation
<b>N</b>	<p>Zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager</p> <p>Des secteurs exceptionnels ont été définis (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur Nb, naturel situé en bordure du lac du Laragou ;</li> <li>- le secteur Ns, naturel équipé à vocation de sports, de loisirs (complexe de Courbenause centre culturel d'en Solomiac, site d'En Simou, parc animalier).</li> <li>- le secteur Nsz, naturel équipé à vocation d'activités de loisirs du site Zouzou Parc.</li> </ul>



## **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.

### **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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

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

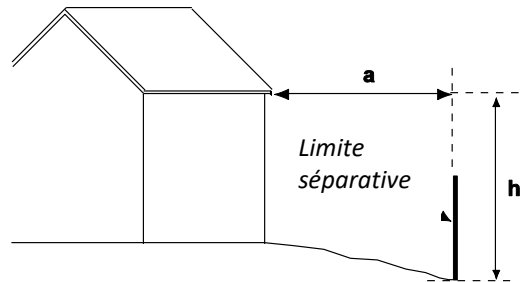
- Les constructions et installations nécessaires à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Les constructions à usage de logement et leurs évolutions à conditions qu'elles soient nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.
- Les constructions et installations de stockage de matériel et d'activités de loisirs (abris à chevaux) à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone dans le strict cadre des activités de loisirs et de tourisme du Zouzou Parc.
- La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.

## 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 le secteur Nsz :

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 30 cm minimum.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

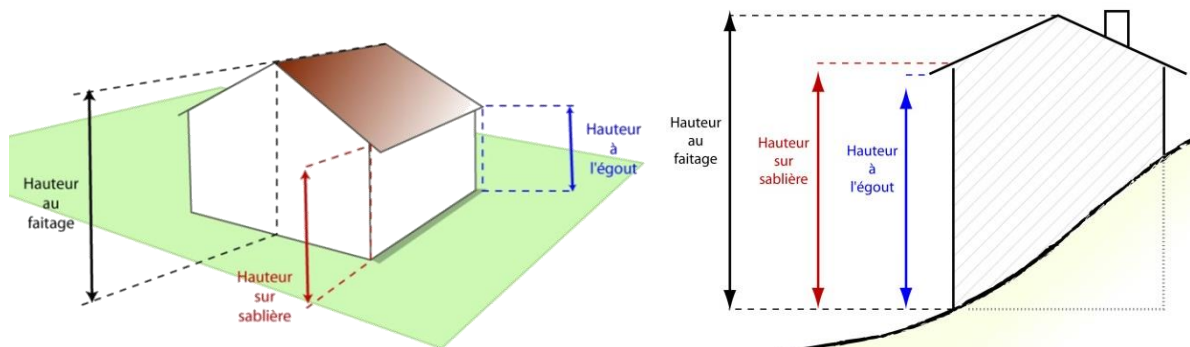
➤ **Dans les seuls secteurs Nb et Ns et Nsz :**

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 particulier**

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 secteur Nsz :**

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres au faitage.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

➤ **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**

**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.

[Les constructions devront être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.](#)

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.

## **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 Zouzou Parc 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (mètres carrés) par place à raison de 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER**

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.

### **1) 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 N#, 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.

### **2) 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.

### **3) 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.



Les espaces non-bâti, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

#### **4) 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.

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



# // CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU DE VERFEIL

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

La révision allégée n°2 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°2 du PLU de Verfeil porte sur la réduction des zones naturelles au profit de la création d'un sous-secteur « Nsz » à la zone « Ns » 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°2 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°2 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°2 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°2 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 conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

La procédure de révision allégée n°2 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur les différentes composantes de l'environnement.

# // DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 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 30 novembre 2021.
    - 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 la révision allégée n°2 ;
  - Monsieur le Maire de la commune de Verfeil établit le projet de révision allégée.
  - Notification du projet de révision allégée n°2 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 n°2 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 n°2 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°2 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°2 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°2 du PLU.**

La procédure de révision allégée n°2 du PLU est soumise à concertation conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

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 classement, en partie, de la parcelle section A 0531 de la zone Ns en sous-secteur « Nsz » ( $\approx 0,73$  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 du sous-secteur « Nsz » créé.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation :

- L'insertion dans le carnet des OAP, du parti d'aménagement retenu par le sous-secteur « Nsz ».

### **4. La procédure de révision allégée n°2 du PLU de Verfeil ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.**

La procédure de révision allégée n°2 du PLU de Verfeil a pour but de créer un sous-secteur « Nsz » d'une surface de 0,73 ha dans le STECAL de l'activité de ferme de loisirs du « Zouzou Parc ». Il s'agit de pérenniser l'activité existante en permettant la réalisation de locaux pour la restauration des visiteurs et le stockage de matériel ou encore la création d'un logement de fonction sur site. La procédure ne porte pas sur la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'urbanisation du secteur est de plus encadrée par le règlement écrit du PLU portant des dispositions réglementaires adaptées : recul par rapport aux limites séparatives, limite de hauteur maximale, intégration paysagère des aires de stationnement des véhicules, les aires ne doivent pas être cimentées ni bitumées.

La création de nouvelles infrastructures (locaux, logement de fonction) entraînera une légère augmentation de l'imperméabilisation des sols. Elle entraînera aussi une hausse de la consommation en eau potable mais également de possibles ruissellements et des eaux usées qui devront être traitées. 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'adduction en eau potable et de l'assainissement.

Il sera également nécessaire de prendre en compte les risques naturels existants et futurs dans le cadre des projets. Il s'agit notamment du retrait gonflement des argiles. La zone d'étude se trouvant sur un sol argileux, les techniques constructives du projet devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti.

Enfin, les projets emportant la création du sous-secteur devront respecter les dispositions du règlement écrit notamment sur la hauteur et l'aspect extérieur des constructions.