



département de Haute-Garonne  
COMMUNE DE  
**LE VERNET**

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DEUXIEME MODIFICATION

REALISE PAR : bureau d'études ADRET Environnement  
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



NOTICE EXPLICATIVE

## SOMMAIRE

1.	1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :.....	3
2.	2 LES OBJETS DE LA DEUXIEME MODIFICATION .....	5
3.	3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION .....	7
3.1	MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE UBe DE L'ORATOIRE.....	7
3.1.1	Modification portant sur le règlement graphique .....	7
3.1.2	Modification portant sur l'orientation d'aménagement et de programmation .....	7
3.1.3	Modification portant sur le règlement écrit.....	10
3.1.4	Justification .....	10
3.2	CREATION DE SECTEURS SPECIFIQUES DE CENTRALITE COMMERCIALE UAcc et UBcc ET D'ESPACES INTERMEDIAIRES UBei .....	12
3.2.1	Modification portant sur le règlement graphique .....	12
3.2.2	Modification portant sur le règlement écrit.....	13
3.2.3	Justification .....	15
3.3	MODIFICATION MINEURE DU REGLEMENT ECRIT PORTANT SUR LES CLOTURES 18	
3.3.1	Modification portant sur les clôtures.....	18
3.3.2	Justification .....	18
3.4	MODIFICATIONS CONSECUTIVES AUX OPERATIONS URBAINES AUJOURD'HUI REALISEES .....	19
3.4.1	Modification portant sur le règlement graphique et justifications .....	19
3.4.2	Modifications portant sur le règlement écrit .....	23
3.4.3	Modification/suppression portant sur les OAP .....	26
3.5	MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR As .....	30
3.5.1	Modification portant sur le règlement écrit.....	30
3.5.2	Justification .....	30
3.6	MODIFICATION PORTANT SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	31
3.6.1	Modification portant sur le règlement graphique .....	31
3.6.2	Justification .....	31
3.7	MODIFICATION PORTANT SUR L'ANCIENNE ZONE D'EXTRACTION DE GRANULATS .....	32
3.7.1	Modification portant sur le règlement graphique .....	32
3.7.2	Modification portant sur le règlement écrit.....	35
3.7.3	Modification portant sur les OAP.....	40
3.8	TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES PAR RAPPORT AU PLU INITIAL .....	44

## 1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

### ◆ [L'article L153.36 du code de l'urbanisme](#)

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### ◆ [L'article L153.37 du code de l'urbanisme](#)

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

### ◆ [L'article L153.38 du code de l'urbanisme](#)

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*

### ◆ [L'article L153.40 du code de l'urbanisme](#)

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification*

### ◆ [L'article L153.41 du code de l'urbanisme](#)

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*

### ◆ [L'article L153.45 du code de l'urbanisme](#)

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

### ◆ [L'article L153.46 du code de l'urbanisme](#)

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne*

*peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

◆ **L'article L153.47 du code de l'urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

◆ **L'article L153.48 du code de l'urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## 2 LES OBJETS DE LA DEUXIEME MODIFICATION

La commune du VERNET a décidé d'entreprendre une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Janvier 2014 ; cette 2<sup>ème</sup> modification fait suite à une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée (approuvée le 19/05/2015), aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> modifications simplifiées (approuvées le 14/02/2017), et à la 1<sup>ère</sup> modification (approuvée le 23/04/2019), ainsi qu'à une quatrième modification simplifiée, en cours de procédure.

La procédure de la deuxième modification du PLU du VERNET concerne :

- ✓ Modification de l'OAP de la zone UBe de l'Oratoire : remplacement de l'immeuble collectif avec commerces, par une résidence seigneuriale d'environ 40 logements maximum, en incluant une parcelle voisine,
- ✓ Création de secteurs spécifiques dits de « centralité commerciale » UAcc et UBcc, dans lesquels les changements de destination de commerces et services de proximité en logements seront interdits,
- ✓ Création d'un secteur UBei, situé au niveau du centre commercial de l'Oratoire, correspondant à la désignation d'espaces intermédiaires en terme de commerces de proximité,
- ✓ Modification parallèlement au règlement des autres secteurs des zones UA, UB et AUb dans lesquels la création de commerces de proximité sera interdite,
- ✓ Reclassement en zone UB du secteur UBd « des anciens silos »,
- ✓ Modification mineure du règlement écrit (clôtures),
- ✓ Retoilettage du plan de zonage, du règlement écrit et des OAP, en prenant en compte les opérations urbaines réalisées depuis la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée : exemples : secteur UBC du lotissement des Cèdres (rue de Baquié) ; secteurs AUb et AUc « Cœur de Ville », ainsi que les modifications (zonage, règlement, OAP) ayant trait à la fin de l'extraction des granulats dans le territoire de la commune,
- ✓ Suppression d'emplacements réservés correspondant à des aménagements déjà réalisés,
- ✓ Prise en compte de la remarque du Contrôle de Légalité concernant le secteur As (silos Arterris).

Parallèlement, dans le cadre de la deuxième modification du PLU, seront réalisées :

- ✓ La reprise du plan de zonage sur la base de l'intégration du nouveau cadastre édité par EDIGEO , et recalage des différentes couches du PLU,
- ✓ La mise du document d'urbanisme au format CNIG, lequel sera obligatoirement versé au Géoportail de l'urbanisme en 2020.

Les changements proposés dans le cadre de la présente modification portent sur :

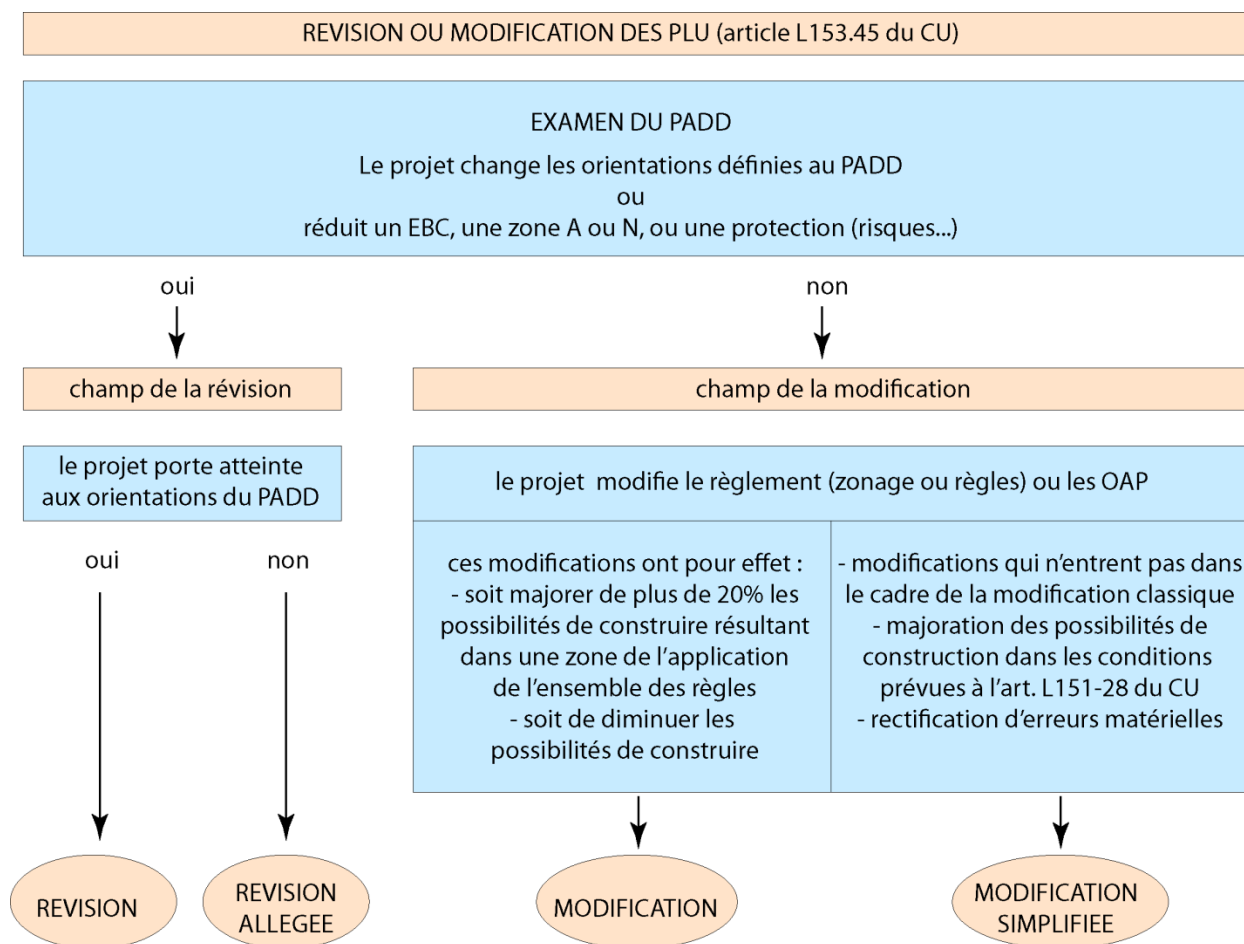
- Les OAP,

- Le règlement (partie écrite),
- Le règlement (partie graphique),
- La liste des emplacements réservés.

Le reste du dossier PLU est inchangé.

La présente notice explicative constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

**L'ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012 entrée en vigueur le 1/01/2013 a modifié les procédures administratives des PLU selon le tableau ci-dessous :**



**Le projet porté par la commune du VERNET ne porte pas atteinte au PADD ; il ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle ; il ne réduit pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; en conséquence, le projet ne relève pas de la procédure de révision.**

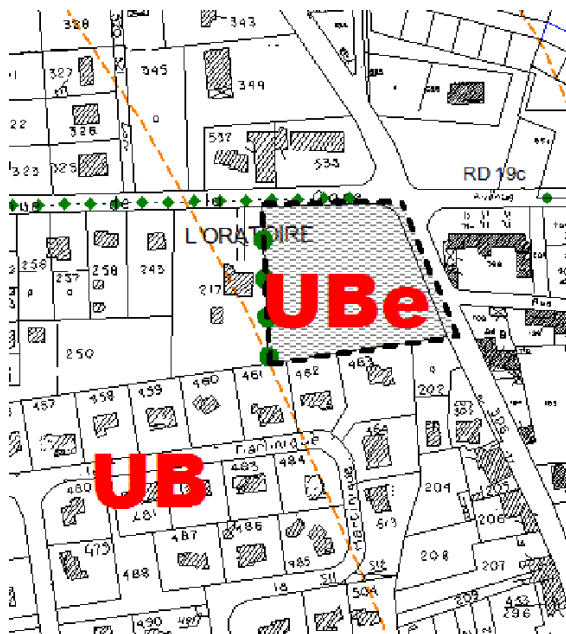
**Le projet est susceptible de majorer de plus de 20% les possibilités de construire dans le secteur UBe de l'Oratoire ; il relève donc de la procédure de modification avec enquête publique.**

### 3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

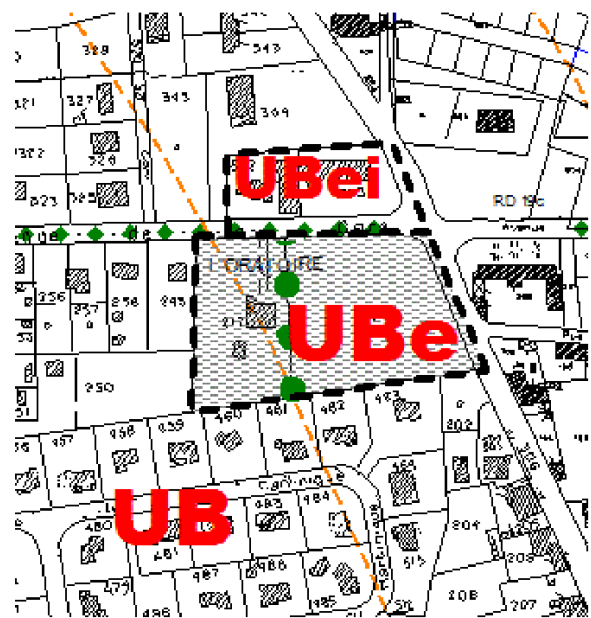
#### 3.1 MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE UBe DE L'ORATOIRE

##### 3.1.1 Modification portant sur le règlement graphique

Le secteur UBe est agrandi en y ajoutant la parcelle C217. Le document graphique fait apparaître l'extension de l'enveloppe du secteur UBe :



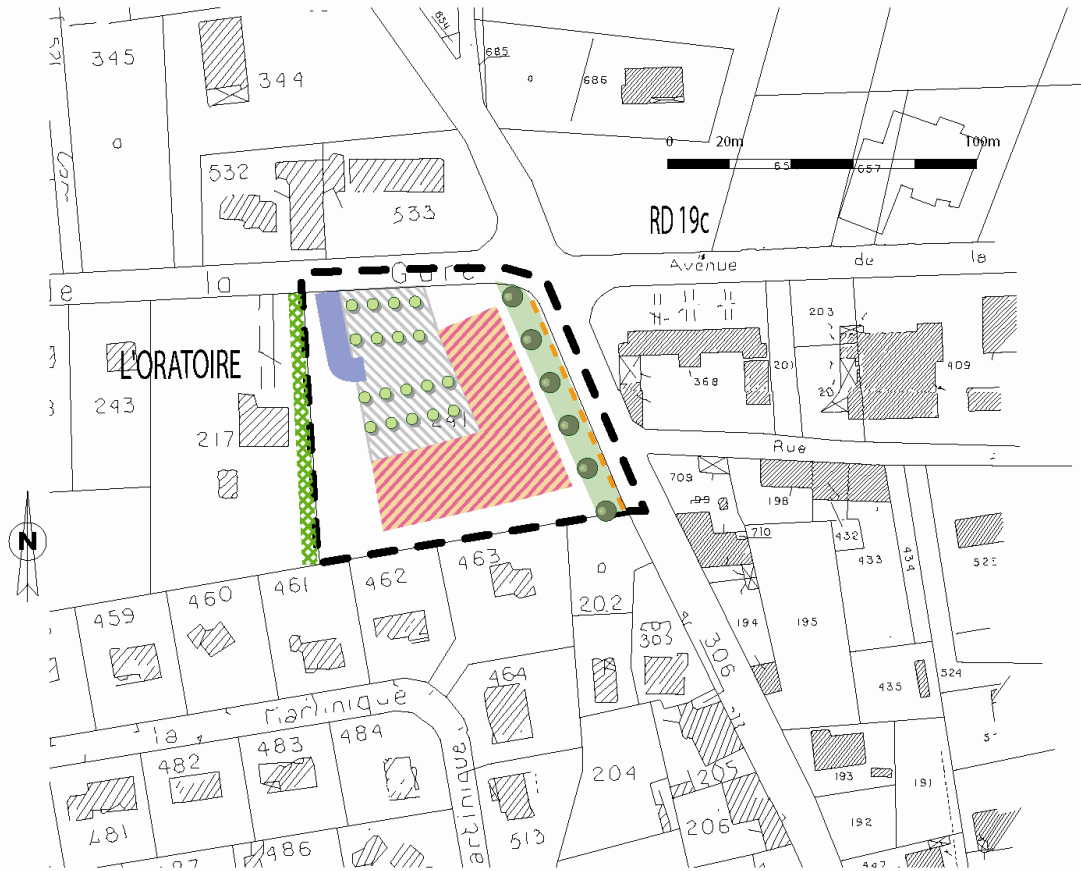
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL






EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET  
DE 2ème MODIFICATION

##### 3.1.2 Modification portant sur l'orientation d'aménagement et de programmation



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UBe DE L'ORATOIRE**






**BATI**

-  COMMERCE EN REZ-DE-CHAUSSEE (OBLIGATOIRE)
-  HABITAT COLLECTIF AUX DEUX ETAGES (20% MINI DU PARC DE LOGEMENTS DE LA ZONE)
-  PARKING (LOCALISATION INDICATIVE)

**VOIRIE ET LIAISONS DOUCES**

-  VOIRIE PRIMAIRE :10m D'EMPRISE (PROFIL TYPE A) TRACE INDICATIF
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (LOCALISATION OBLIGATOIRE)

**ESPACES VERTS**

-  ESPACES VERTS (LOCALISATION OBLIGATOIRE)
-  PLANTATION D'ARBRES DE HAUT JET EN BORDURE DE LA RD820W (OBLIGATOIRE)
-  PLANTATION D'ARBRES DE HAUT-JET DANS LE PARKING (INDICATIF)

**POUR MEMOIRE**

-  ESPACE BOISE CLASSE

**Orientation d'aménagement du secteur UBe de l'Oratoire- PLU actuel**



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UBe DE L'ORATOIRE**



**BATI**

**HABITAT RESIDENTIEL**  
 Nombre de logements demandés : environ 40L, dont  
 25% en logements locatifs sociaux (10LLS)

**ESPACES VERTS**

- ESPACES VERTS (LOCALISATION OBLIGATOIRE)
- PLANTATION D'ARBRES DE HAUT JET EN BORDURE DE LA RD820W (OBLIGATOIRE)
- BANDE NON AEDIFICANDI DE 3m DE PART ET D'AUTRE DE L'EBC

**VOIRIE ET LIAISONS DOUCES**

- VOIRIE PRIMAIRE :10m D'EMPRISE (PROFIL TYPE B) TRACE INDICATIF
- PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (LOCALISATION OBLIGATOIRE)

**POUR MEMOIRE**

- ALIGNEMENT DE PLATANES (L151.23)
- ESPACE BOISE CLASSE (largeur estimée à 4m)

[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

**Orientation d'aménagement du secteur UBe de l'Oratoire-  
 Deuxième modification du PLU**

## ► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ Zone desservie par le réseau collectif d'assainissement.

→ L'accès au secteur UBe se fera par une voie primaire débouchant sur l'avenue de la Gare en 2 accès distincts.

→ La voirie primaire figurant dans l'orientation d'aménagement ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 10m (profil-type B).

→ Le secteur UBe sera urbanisé sous forme d'un habitat résidentiel mixte à base de maisons individuelles / maisons individuelles jumelées / maisons intermédiaires, dont 25% minimum de logements locatifs sociaux. L'objectif est de réaliser une résidence seniors.

→ La densité minimale de constructibilité est portée à 34 logements par hectare en raison de la proximité de ce secteur à la gare (conformément à l'article L151-26 du code de l'urbanisme), soit environ 40 logements maximum.

→ Principe d'un cheminement piéton le long de l'avenue des Pyrénées (RD820W), avec un raccordement à la voie primaire.

→ Principe d'un espace vert sous forme d'une bande engazonnée située en bordure de la RD 820W ; cette bande engazonnée fera l'objet de la plantation d'un alignement d'arbres de haut jet. L'espace boisé classé, dont la largeur est estimée à 4m, devra être maintenu, avec une bande non aedificandi de 3m mini de part et d'autre.

→ zone UBe de l'Oratoire : Surface totale : 1.3Ha ; surface disponible brute : 1.2Ha. Nombre de logements souhaité : 40 logements environ, soit une densité de 33 logements par hectare. Nombre de logements locatifs sociaux demandé : 10 LLS minimum (25% du parc de logements).

### 3.1.3 Modification portant sur le règlement écrit

→ Dans la deuxième modification, il sera ajouté l'alinéa suivant à l'article UB2 :

Toute construction devra respecter une bande non aedificandi de 3m mini de part et d'autre de l'espace boisé classé

### 3.1.4 Justification

La Commune propose une modification du secteur UBe visant à :

- agrandir le secteur UBe,
- y réaliser un projet de résidence seniors,
- supprimer parallèlement le projet de création de cellules commerciales de proximité, actée dans le PLU approuvé, mais abandonné entre temps suite à la réflexion portée par la Municipalité pour pérenniser les commerces et services de proximité dans la commune dans le cadre de la centralité commerciale,
- mettre à profit la proximité de la gare du Vernet et du centre-bourg pour créer une résidence seniors dans le choix du site d'implantation,

- pérenniser l'espace boisé classé existant (bande boisée à base de chêne vert) en instaurant une bande de 3m de part et d'autre de l'espace boisé classé dont la largeur est estimée à 4m : cette règle permettra la préservation des systèmes racinaires des arbres.

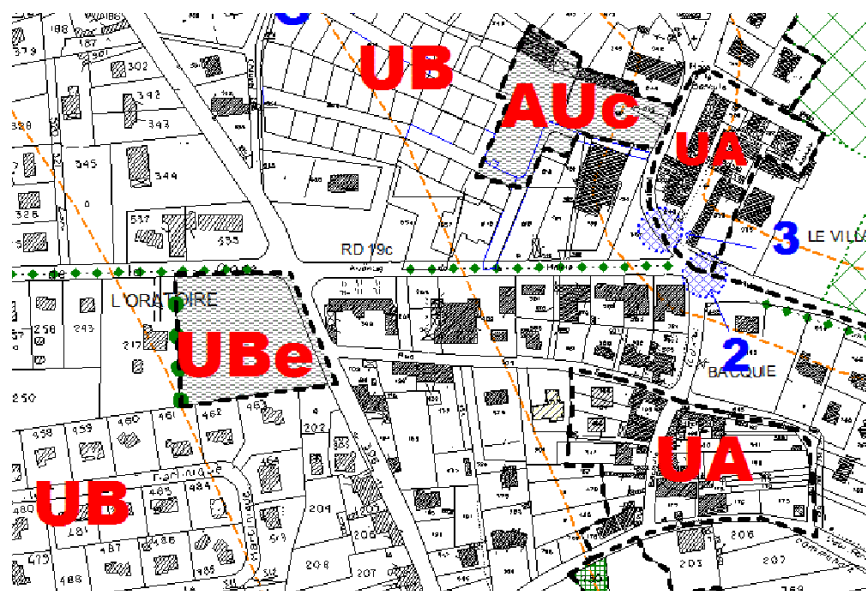
La modification du secteur UBe est conforme aux prescriptions du SCOT, notamment celles concernant :

- × la densification : le projet prévoit la création d'une quarantaine de logements. Dans le PLU actuellement en vigueur, la zone UBe (0.72Ha) permet la création de 18 L (25L/Ha prescrits dans le PLU en raison de la proximité à la gare) ; la parcelle C217 (0.48Ha) est déjà bâtie (1L) ; la densité de l'ensemble (1.2Ha) est donc de 15.8L/Ha. Dans la modification du PLU, 40L sont projetés (sur 1.2Ha), soit une densité de 33.3L/Ha : le projet de modification est nettement mieux disant en terme de densification que le PLU actuellement en vigueur,
- × la création de logements locatifs sociaux : une partie au moins des logements créés sera des logements locatifs sociaux. Dans le PLU initial, 3 LLS (logements locatifs sociaux) étaient demandés. Dans la modification, la résidence seniors devra comporter au minimum 25% de LLS, soit 10LLS : le projet est là aussi mieux disant que le PLU actuel.

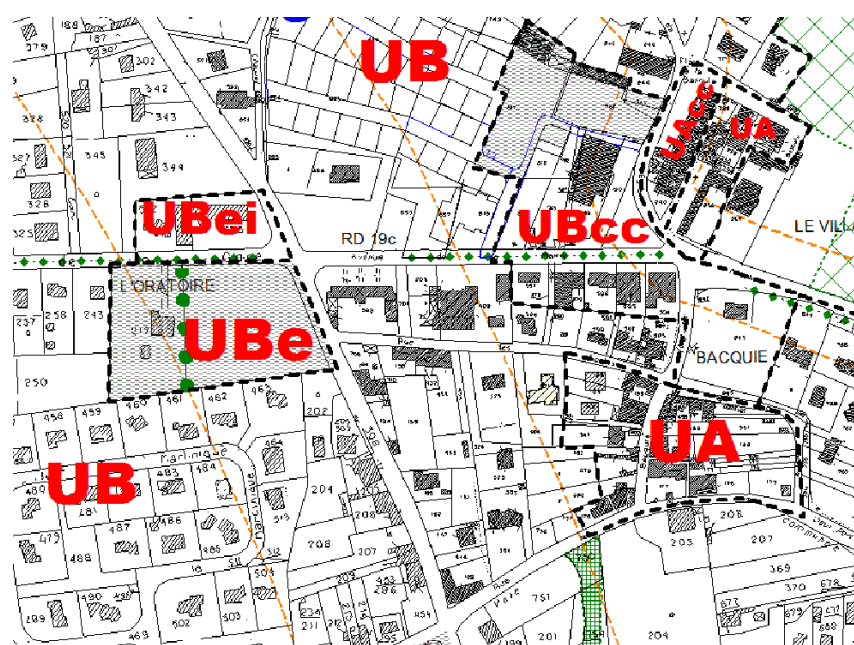
## 3.2 CREATION DE SECTEURS SPECIFIQUES DE CENTRALITE COMMERCIALE UAcc et UBcc ET D'ESPACES INTERMEDIAIRES UBei

### 3.2.1 Modification portant sur le règlement graphique

Le document graphique de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU fait apparaître dans le centre-ville les secteurs UAcc et UBcc correspondant à la centralité commerciale du bourg ; parallèlement, un secteur UBei (espaces intermédiaires) est ajouté au nord du secteur UBe

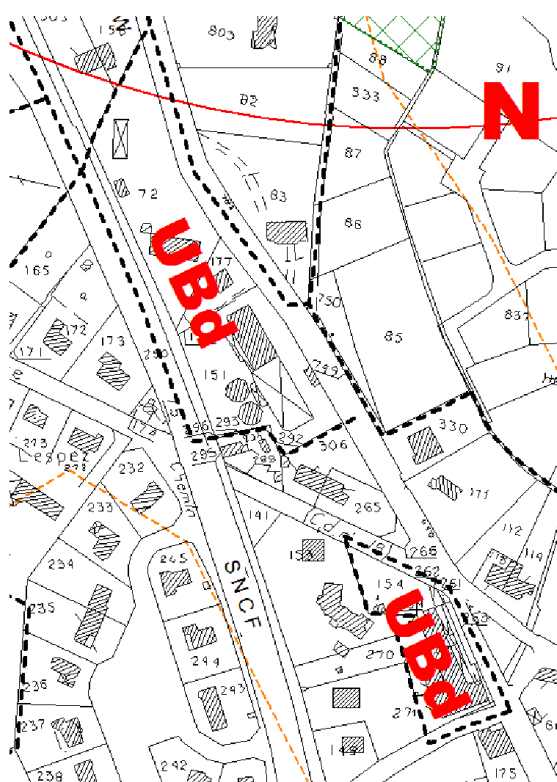


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL

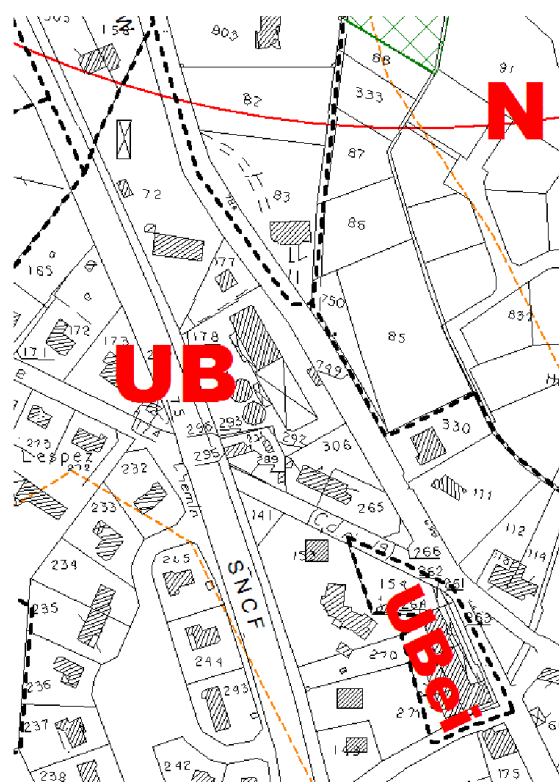


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2<sup>ème</sup> MODIFICATION

Plus au nord, les 2 secteurs UBd (à vocation mixte habitat et activités) ont été supprimés : celui situé au sud est reclassé en secteur UBei (espace intermédiaire), le secteur UBd situé plus au nord est reclassé en zone UB :



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU  
PROJET DE 2ème MODIFICATION

### 3.2.2 Modification portant sur le règlement écrit

Deux nouveaux secteurs concernant la centralité commerciale sont ajoutés au PLU : UAcc et UBcc. De même, un secteur portant sur les espaces intermédiaires est créé : UBei. En parallèle, le secteur UBd, à vocation mixte (habitat et activités) est supprimé.

Les modifications du règlement portent sur :

#### ◆ Caractère de la zone UA :

##### ✓ Dans le PLU actuel, le caractère de la zone UA stipule :

*La zone UA correspond au cœur historique du village, éclaté en 2 principaux petits noyaux. Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA est desservie par le réseau d'assainissement collectif. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services. La zone UA est concernée par le PPR inondation.*

##### → Dans la deuxième modification, le caractère de la zone UA indiquera (en bleu les modifications apportées) :

La zone UA correspond au cœur historique du village, éclaté en 2 principaux petits noyaux. Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. **2 secteurs ont été créés : le secteur UAcc constituant la partie du centre historique correspondant à la centralité commerciale, et le reste de la zone UA.** La zone UA est desservie par le réseau

d'assainissement collectif. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services. La zone UA est concernée par le PPR inondation.

◆ **Caractère de la zone UB :**

✓ **Dans le PLU actuel, le caractère de la zone UB stipule :**

*La zone UB correspond à un tissu urbain récent, situé en périphérie immédiate du noyau villageois, et qui est desservi par le réseau d'assainissement collectif. 6 secteurs ont été créés : le secteur UB, correspondant à un tissu urbain récent classique, le secteur UBa, soumis à contrainte archéologique, le secteur UBb, dédié essentiellement aux équipements publics, les secteurs UBc et UBe, dotés chacun d'une orientation d'aménagement spécifique, le secteur UBd à vocation mixte d'habitat et d'activités, et le secteur UBs constitué de logements locatifs sociaux. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux. La zone UB est concernée par le PPR inondation*

→ **Dans la deuxième modification, le caractère de la zone UB indiquera (en bleu les modifications apportées) :**

La zone UB correspond à un tissu urbain récent, situé en périphérie immédiate du noyau villageois, et qui est desservi par le réseau d'assainissement collectif. ~~6~~ 7 secteurs ont été créés : le secteur UB, correspondant à un tissu urbain récent classique, le secteur UBa, soumis à contrainte archéologique, le secteur UBb, dédié essentiellement aux équipements publics, ~~le secteur UBc~~ correspondant à la partie de la zone UB constituant la centralité commerciale, le secteur UBc correspondant à la partie de la zone UB constituant les espaces intermédiaires, le secteur ~~UBc et UBe~~, doté ~~chacun~~ d'une orientation d'aménagement spécifique, ~~le secteur UBd à vocation mixte d'habitat et d'activités~~, et le secteur UBs constitué de logements locatifs sociaux. La zone UB ~~est à vocation d'habitat. destinée à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux.~~ La zone UB est concernée par le PPR inondation.

◆ **Article UA1 : il est ajouté les 2 alinéas suivants :**

- Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté, [est interdit] pour l'habitation y compris pour ses annexes (garages...)
- Dans le secteur UA : la création de commerce [est interdite]

◆ **Article UB1 : il est ajouté les 2 alinéas suivants :**

- Dans le secteur UBc : le changement de destination de commerce, même désaffecté, [est interdit] pour l'habitation y compris pour ses annexes (garages...).
- Dans les secteurs UB, UBa, UBb, ~~UBc~~, UBe, UBs : la création de commerce est interdite

◆ **Article UB2 :**

✓ **Dans le PLU actuel, l'article UB2 stipule :**

~~— Secteur UBd : sont autorisés : —~~

~~→ les constructions à usage commercial~~

~~→ les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines~~

~~→ les constructions à usage d'habitation~~

→ Dans la deuxième modification, ce paragraphe sera supprimé. De plus, l'alinéa suivant sera ajouté :

– La création de nouveaux commerces n'est possible que dans les secteurs UBcc et UBei

◆ Caractère de la zone AU : la première phrase est modifiée (~~en lettres barrées bleu~~):

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, ~~de commerces et services,~~ insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

◆ Article AU1 : il est ajouté l'alinéa suivant :

La création de commerce [est interdite]

◆ Article AU2 les phrases suivantes sont modifiées (~~en lettres barrées bleu~~) :

– l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si :

- [...],
- elle est compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement, notamment en ce qui concerne la typologie du tissu urbain (selon les cas : habitat pavillonnaire ou petits collectifs ; habitat collectif ; maisons senior à mobilité réduite ; maison de retraite ; ~~pôle de commerces et de services~~)

– les entreprises artisanales, ~~commerciales~~ et de services liées à l'activité normale du village ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition [...]

◆ Article AU10 : l'alinéa suivant est modifié (~~en lettres barrées bleu~~) :

Secteur AUb :

- Bâtiments publics, ~~pôle de commerces et de services~~ : cette hauteur est portée à 10 m

◆ Article AU12 : l'alinéa suivant est supprimé (~~en lettres barrées bleu~~) :

Secteur AUb :

Il est imposé une place de stationnement :

→ ~~par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de vente,~~

[...]

### 3.2.3 Justification

L'objectif de la commune du VERNET consiste à préserver le commerce de proximité, ainsi qu'il est écrit dans le DOO du SCOT :

## P47 Pour revitaliser les centres-bourgs, maintenir et développer le commerce artisanal, les documents d'urbanisme

favorisent le maintien et le développement du commerce dans les centres-bourgs et, le cas échéant, dans les centres de quartiers résidentiels par :

- la localisation des centres-bourgs et centres de quartiers résidentiels ;
- l'implantation préférentielle de commerces de détail dans ces secteurs, en particulier de multiservices.

Les documents d'urbanisme préservent les conditions d'un développement mesuré des **établissements commerciaux existants** même s'ils sont situés en dehors du périmètre d'une zone d'aménagement commercial ou d'un centre-bourg.

Les communes identifiées comme pôle commercial<sup>46</sup> par le SCOT définissent dans leur document d'urbanisme un **projet de développement commercial** prenant notamment en compte l'objectif de revitalisation des centres-bourgs.

Le développement de l'**offre commerciale non artisanale et de l'offre soumise à autorisation commerciale** (comprenant les ensembles commerciaux) se situe de préférence dans les pôles commerciaux du territoire :

- au sein des Zones d'Aménagement Commercial (ZAc) ;
- au sein des centres-bourgs et centres de quartiers résidentiels délimités par les documents d'urbanisme<sup>47</sup>.

Leurs développements à l'intérieur des autres zones d'activités économiques (non spécialisées pour des activités commerciales) sont limités, sauf si ces commerces sont directement rattachés à des activités de production sur site, s'ils engendrent des nuisances importantes pour le voisinage (pollution, bruit) ou s'ils répondent particulièrement à un besoin commercial des entreprises et salariés de la zone.

Les **zones d'aménagement commercial** sont délimitées dans le volet commercial du DOO.

Les modifications apportées au règlement écrit ont pour objectif de conforter la centralité commerciale du bourg. En effet, le centre-ville accueille aujourd'hui un petit nombre de commerces et services de proximité, dont une partie est localisée dans le noyau historique (zone UA), l'autre partie dans le tissu urbain périphérique (zone UB). La possibilité accordée actuellement par le PLU d'autoriser les commerces de proximité dans l'ensemble des zones urbaines résidentielles UA, UB et AU, se fait au détriment de la centralité du bourg, avec plusieurs conséquences néfastes telles que l'affaiblissement du lien social dans le centre-ville ou le surcroît de l'utilisation des véhicules avec pour corollaires une augmentation de la pollution atmosphérique et des gaz à effet de serre.

Le PLU a donc identifié les secteurs de centralité commerciale (UAcc et UBcc) dans lesquels le règlement interdit tout changement de destination de commerces.

Par ailleurs, les secteurs situés en dehors de la centralité commerciale du bourg, mais accueillant actuellement des commerces de proximité (centre commercial de l'Oratoire), ou en projet (secteur classé au PLU actuel en UBd « les Platanes » dans lequel des travaux sont en cours pour créer 6 commerces de proximité en RDC et des logements à l'étage) ont été identifiés dans le PLU et sont classés en tant qu'espaces intermédiaires (secteur UBei).

Dans le même esprit, le secteur UBd « des anciens silos », qui correspondait à un secteur mixte d'habitat et d'activités n'a pas été retenu dans la modification du PLU comme un espace intermédiaire ; il est donc reclassé en zone UB.

Dans les autres secteurs des zones urbaines UA et UB, ainsi que dans l'ensemble de la zone à urbaniser à vocation résidentielle, le règlement interdit l'implantation de commerces de proximité.

Parallèlement, un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité pourra être institué par la commune, en accompagnement de la modification du PLU. Ce périmètre, qui pourra être réalisé par délibération du Conseil Municipal, permettra à la commune de pouvoir exercer un droit de préemption sur les fonds de commerce conformément à l'article L214.1 du code de l'urbanisme ; à l'intérieur de ce périmètre, les cessions de



fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux devront faire l'objet d'une déclaration préalable à adresser à la Ville du Vernet.

### 3.3 MODIFICATION MINEURE DU REGLEMENT ECRIT PORTANT SUR LES CLOTURES

#### 3.3.1 Modification portant sur les clôtures

✓ Dans le PLU actuel, l'article UA11 stipule :

*Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, la hauteur maximale admissible des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m de hauteur. Le mur bahut devra être en harmonie avec le bâtiment principal*

→ Dans la deuxième modification, l'article UA11 sera rédigé de la façon suivante :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles devront être réalisées :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas...) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives
- soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

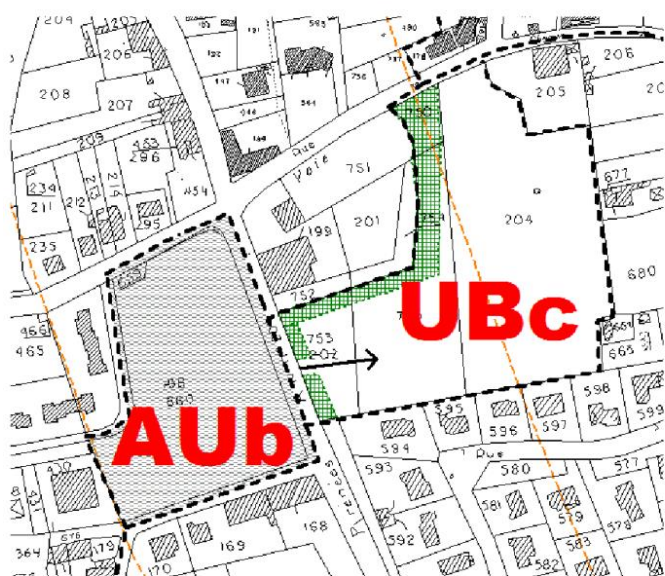
#### 3.3.2 Justification

Dans le PLU actuellement en vigueur, on peut construire un mur bahut de 2.0m de haut. La rédaction proposée dans la modification du PLU réduit la hauteur du mur bahut à 0.80m, ce qui permettra une meilleure intégration dans le paysage urbain. Dans ces conditions, et dans un souci d'homogénéité, le règlement portant sur les clôtures en zone UA est le même que celui figurant dans les zones UB et AU.

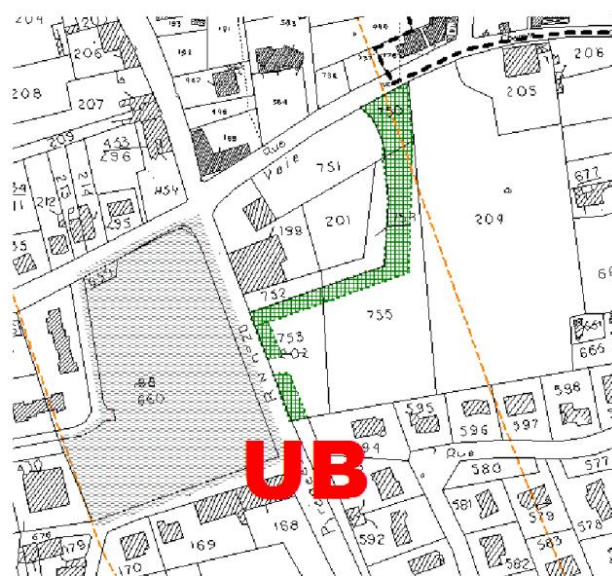
## 3.4 MODIFICATIONS CONSECUTIVES AUX OPERATIONS URBAINES AUJOURD'HUI REALISEES

### 3.4.1 Modification portant sur le règlement graphique et justifications

#### 3.4.1.1 Modifications portant sur la suppression du secteur UBc et du secteur AUb qui lui fait face



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



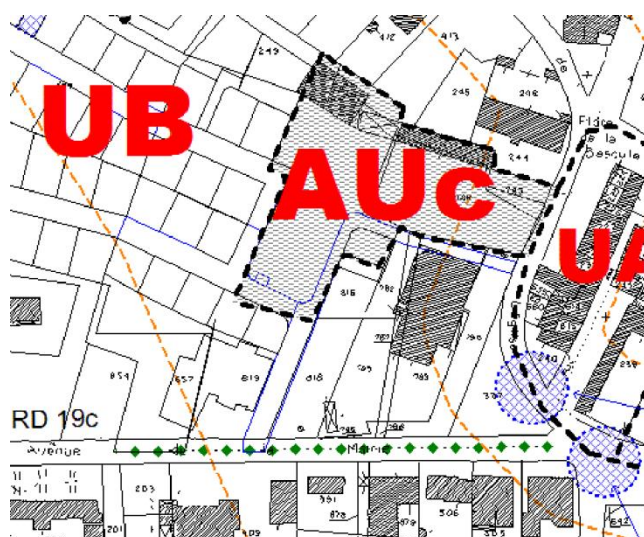
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2ème MODIFICATION



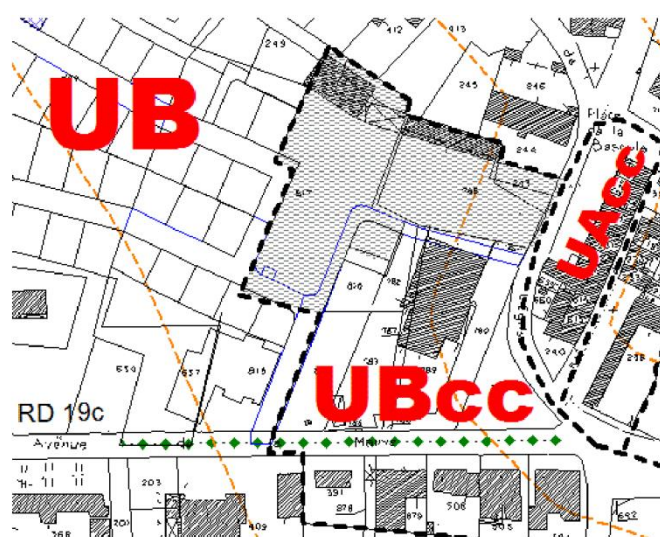
#### ✓ Justification :

Ces 2 secteurs ont été urbanisés entre temps, comme le montre la photo aérienne ci-avant. Pour mémoire, le secteur AUb localisé en face du secteur UBc avait fait l'objet d'une orientation d'aménagement sous le nom de Canteloup.

### 3.4.1.2 Modifications portant sur la suppression du secteur AUc Cœur de Ville



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



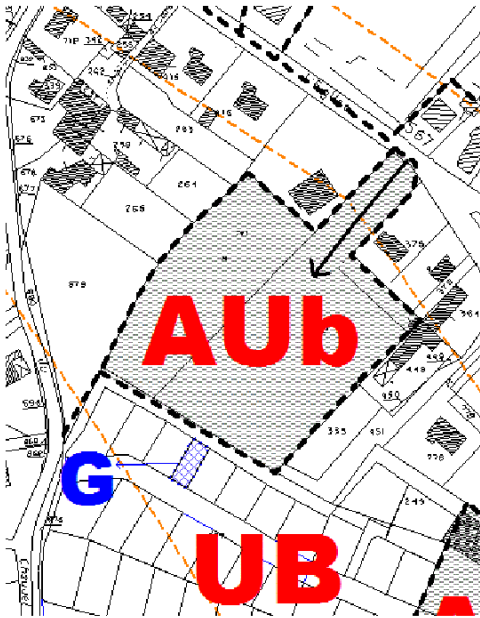
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU  
PROJET DE 2ème MODIFICATION



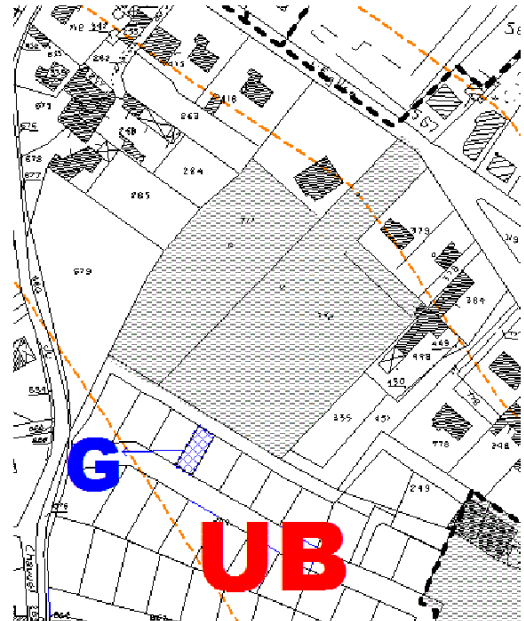
#### ✓ Justification :

Situé dans la centralité commerciale du bourg, le secteur AUc Cœur de Ville est à vocation de service, bureau et commerce. Etant urbanisé, il peut être rattaché au nouveau secteur UBcc, correspondant à la centralité commerciale.

### 3.4.1.3 Modifications portant sur la suppression du secteur AUb cœur de ville



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL

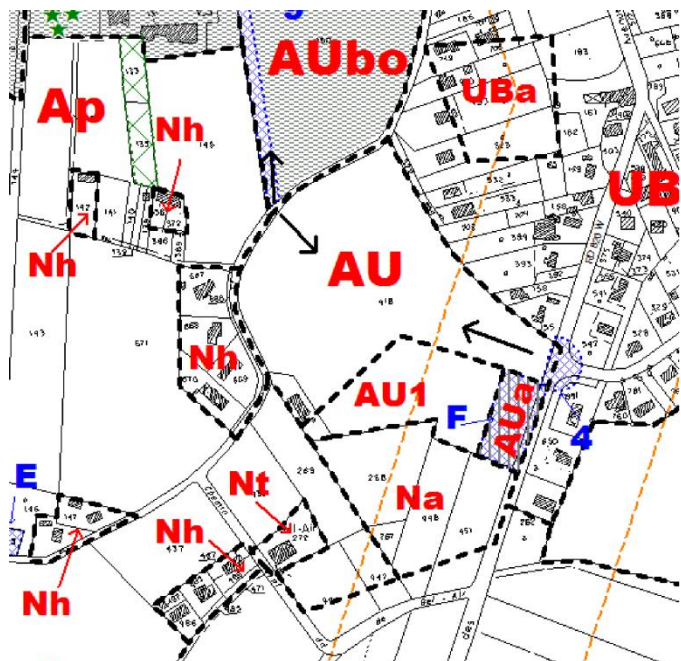


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU  
PROJET DE 2ème MODIFICATION

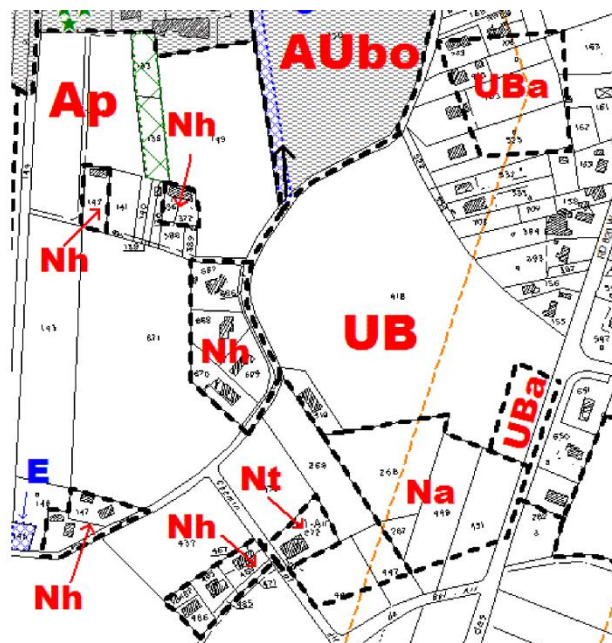
✓ **Justification** :

Ce secteur est aujourd'hui urbanisé, les constructions sont terminées, ou en cours.

### 3.4.1.4 Modifications portant sur la suppression du secteur AU/AU1/AUa de Canteloup sud



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2ème MODIFICATION



#### ✓ **Justification :**

Les zones AU / AU1 / AUa ont été urbanisées entre temps, comme le montre la photo aérienne ci-avant.

### 3.4.2 Modifications portant sur le règlement écrit

#### 3.4.2.1 Suppression du secteur UBc

✓ Dans le PLU actuel, l'article UB2 stipule :

– *Secteurs UBc et UBe : L'urbanisation des secteurs UBc et UBe devra être compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement. Dans le secteur UBe, l'urbanisation sera réalisée, comme l'indique l'orientation d'aménagement, sous forme d'un immeuble collectif doté au rez-de-chaussée d'activités commerciales, et aux étages de logements, dont 25% minimum (arrondi au nombre inférieur) seront des logements locatifs sociaux, en application de l'article L123.1.5.II.4° du C.U*

→ Dans la deuxième modification, l'article UB2 du règlement sera modifié de la façon suivante :

– *Secteur ~~UBc et UBe~~ : L'urbanisation du secteur UBe ~~des secteurs UBc et UBe~~ devra être compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement. ~~Dans le secteur UBe, l'urbanisation sera réalisée, comme l'indique l'orientation d'aménagement, sous forme d'un immeuble collectif doté au rez-de-chaussée d'activités commerciales, et aux étages de logements, dont 25% minimum (arrondi au nombre inférieur) seront des logements locatifs sociaux, en application de l'article L123.1.5.II.4° du C.U~~*

✓ **Justification :**

Le secteur UBc était doté d'une orientation d'aménagement ; il peut être reclassé dans la zone UB dans la mesure où l'opération a été réalisée.

#### 3.4.2.2 Suppression des secteurs AU, AU1, AUa, AUc

✓ Dans le PLU actuel, le caractère de la zone AU stipule :

*Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). 5 secteurs ont été créés : le secteur AUa, totalement dédié aux logements locatifs sociaux, le secteur AUb, situé à proximité de la gare (moins de 600m à vol d'oiseau), le secteur AUc à vocation de service, bureau et commerce, et les secteurs AU et AU1 (le reste ; le secteur AU1 se différenciant du secteur AU par la présence d'un site archéologique). La zone AU est concernée par le PPR inondation*

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone AU sera modifié de la façon suivante:

*Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). ~~5 il comporte un seul~~ secteur ~~ont été créés : le secteur AUa, totalement dédié aux~~*

~~logements locatifs sociaux~~, le secteur AUb, situé à proximité de la gare (moins de 600m à vol d'oiseau), ~~le secteur AUc à vocation de service, bureau et commerce, et les secteurs AU et AU1 (le reste ; le secteur AU1 se différenciant du secteur AU par la présence d'un site archéologique).~~ La zone AU est concernée par le PPR inondation

✓ **Justification :**

Les secteurs AU, AU1, AUa, AUc ont été urbanisés entre temps ; ils ont été reclassés en zone UB (anciens secteurs AU, AU1, AUa), et UBcc (ancien secteur AUc). Le secteur AUb est situé en zone blanche du PPR.

→ **Dans la deuxième modification, les alinéas suivants de l'article AU2 seront supprimés :**

[L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si]

~~— Secteurs AUa et AU1 :~~

~~→ Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés doit être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des affaires culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6 — tél : 05 67 73 21 14 ; fax : 05 61 99 98 82 ; ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal), conformément à l'article 531.14 du Code du Patrimoine,~~

~~→ L'urbanisation n'est possible que si elle concerne la totalité du secteur,~~

~~→ La totalité du secteur AUa sera consacré à la création d'un parc de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L123.2b~~

~~— Secteurs AU, AU1 :~~

~~→ En application de l'article L123.1.5.II.4 du C.U., les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de réaliser 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre inférieur)~~

~~— Secteur AUc :~~

~~→ Ce secteur, situé dans le cœur du village, est à vocation mixte de service, bureau et commerces, et habitat~~

~~→ En application de l'article L123.1.5.II.4° du C.U., les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de réaliser 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre inférieur)~~

→ **Dans la deuxième modification, les alinéas suivants de l'article AU7 seront supprimés :**

✓ ~~secteur AU, AUa, AUb :~~

Les constructions doivent être édifiées :

- 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 3 mètres.

~~✓ secteur AUc :~~

~~— Pour les limites séparatives extérieures de l'opération~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Les saillies inférieures à 60 cm sont admises de la marge de recul ci-dessus.~~

~~— Pour les limites séparatives intérieures de l'opération~~

~~Non réglementé~~

✓ cas particuliers :

- piscines : Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

→ Dans la deuxième modification, les alinéas suivants de l'article AU9 seront supprimés :

~~secteur AU, AUa, AUb :~~

~~Non réglementée~~

~~secteur AUc :~~

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.~~

→ Dans la deuxième modification, les alinéas suivants de l'article AU10 seront supprimés :

~~secteurs AU, AU1 :~~

~~• La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.~~

~~• Bâtiments publics, pôle de commerces et de services : cette hauteur est portée à 10 m~~

~~secteur AUa, AUb :~~

~~• La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 9,0 mètres en tout point de l'égout du toit.~~

~~• Bâtiments publics, pôle de commerces et de services : cette hauteur est portée à 10 m~~

~~secteur AUc :~~

~~• La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 13,0 mètres au faîtage.~~

Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

✓ **Justification :**

Les secteurs AU, U1, AUa, AUc ont été urbanisés entre temps ; ils ont été reclassés en zone UB (anciens secteurs AU, U1, AUa), et UBcc (ancien secteur AUc).

### **3.4.3 Modification/suppression portant sur les OAP**

L'urbanisation des zones à urbaniser entraîne une mise à jour des OAP correspondantes :

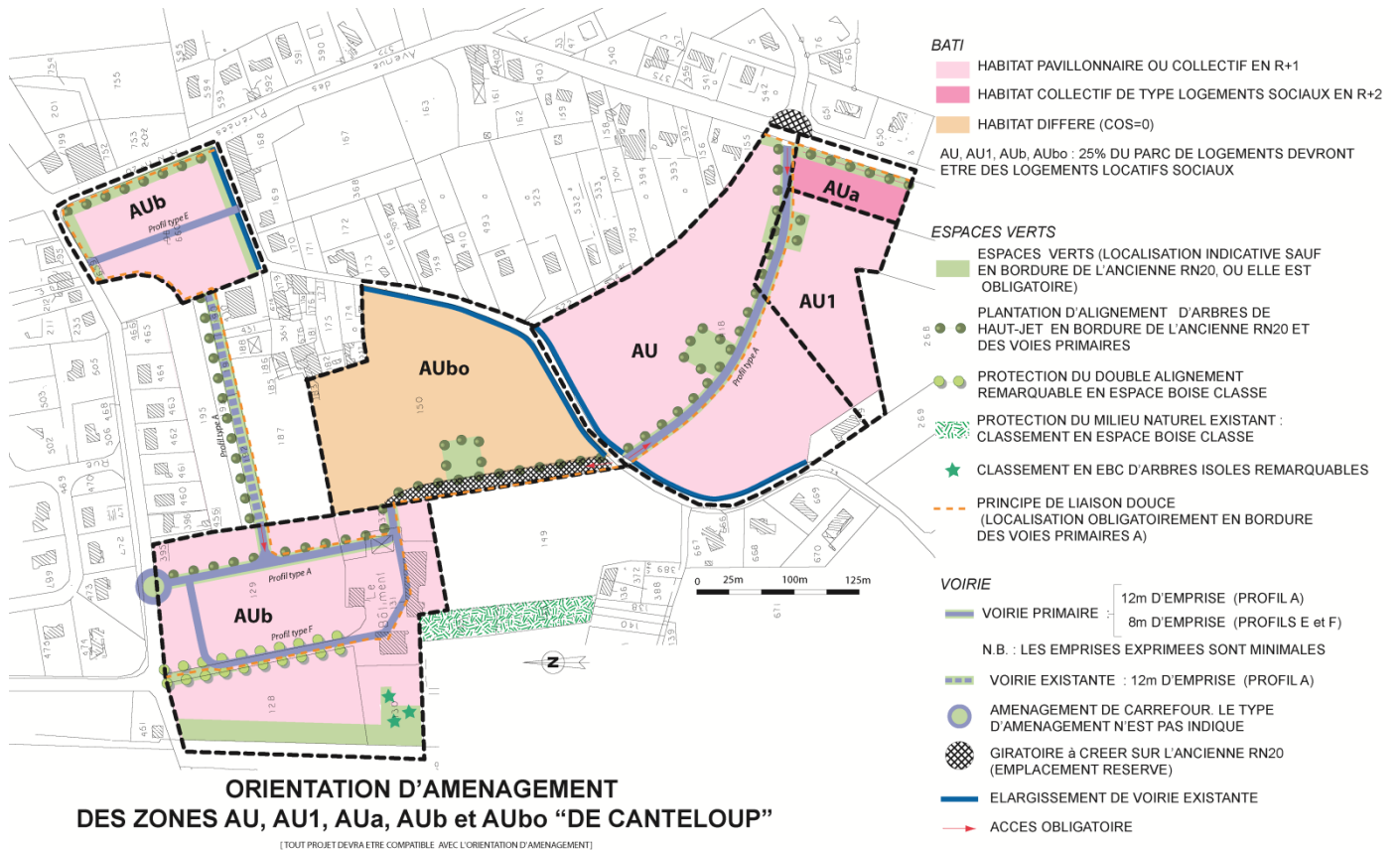
#### **3.4.3.1 Suppression d'OAP**

2 orientations d'aménagement et de programmation sont supprimées en raison de leur urbanisation :

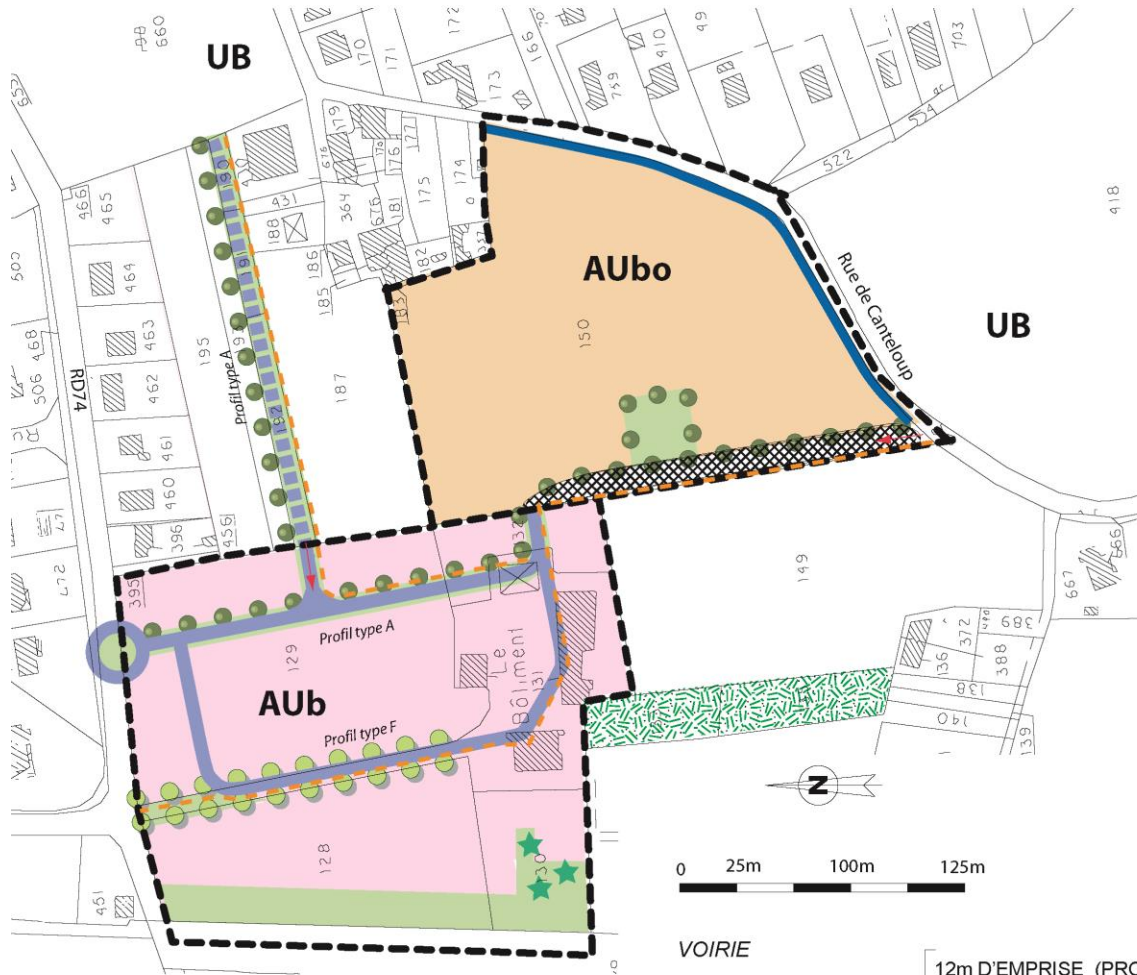
- Zones AUb/AUc « Cœur de Ville »,
- Secteur UBc rue de Bacquié

#### **3.4.3.2 Modifications d'OAP**

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUb/AUbo de Canteloup est modifiée pour tenir compte de l'urbanisation progressive de ce nouveau quartier :



## Orientation d'aménagement des zones AU, AU1, AUa, AUb, AUbo de Canteloup-PLU actuel



- VOIRIE**
- VOIRIE PRIMAIRE : 12m D'EMPRISE (PROFILA)  
8m D'EMPRISE (PROFIL F)
  - VOIRIE EXISTANTE : 12m D'EMPRISE (PROFILA)
  - AMENAGEMENT DE CARREFOUR. LE TYPE D'AMENAGEMENT N'EST PAS INDIQUE
  - ELARGISSEMENT DE VOIRIE EXISTANTE
  - ACCES OBLIGATOIRE
- N.B. : LES EMPRISES EXPRIMEES SONT MINIMALES

- BATI**
- HABITAT PAVILLONNAIRE OU COLLECTIF EN R+1
  - HABITAT DIFFERE (urbanisable après modification du PLU)
- AU<sub>b</sub>, AU<sub>bo</sub> : 25% DU PARC DE LOGEMENTS DEVRONT ETRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
- ESPACES VERTS**
- ESPACES VERTS (LOCALISATION INDICATIVE)
  - PLANTATION D'ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JET EN BORDURE DES VOIES PRIMAIRES
  - PROTECTION DU DOUBLE ALIGNEMENT REMARQUABLE EN ESPACE BOISE CLASSE
  - PROTECTION DU MILIEU NATUREL EXISTANT : CLASSEMENT EN ESPACE BOISE CLASSE
  - ★ CLASSEMENT EN EBC D'ARBRES ISOLES REMARQUABLES
  - - - PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (LOCALISATION OBLIGATOIRE EN BORDURE DES VOIES PRIMAIRES A)

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES AU<sub>b</sub> et AU<sub>bo</sub> "DE CANTELOUP"**

[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

**Orientation d'aménagement des zones AU<sub>b</sub>/AU<sub>bo</sub> de Canteloup - Deuxième modification du PLU**

## ► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement
- Voirie primaire désenclavant la zone par 2 accès distincts : de la rue Canteloup au sud, RD74 au nord.
- Le tronçon reliant la rue Canteloup au secteur AU<sub>b</sub> sera assuré par une voirie en emplacement réservé de 10m de largeur.
- L'accès à la RD74 sera sécurisé par l'aménagement d'un carrefour.
- Les accès aux zones AU<sub>b</sub> et AU<sub>bo</sub> se feront obligatoirement selon la flèche marquant l'accès obligatoire, tant au niveau de la rue de Canteloup qu'au niveau de la RD74.
- La voirie primaire figurant dans l'orientation d'aménagement ci-après aura selon les cas une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 12 m minimum (profil-type A), ou une largeur de l'emprise totale de 8 m minimum (profil-type F).
- Les secteurs AU<sub>b</sub> et AU<sub>bo</sub>, situés dans le périmètre de 600m autour de la gare, bénéficient d'une densité urbaine plus importante, de l'ordre de 25 logements/Ha (conformément à l'article L151-26 du code de l'urbanisme).
- Le secteur AU<sub>bo</sub> aura une urbanisation différée en raison d'une carence de réseaux (AEP).
- Principe d'un cheminement piéton traversant la zone selon une direction nord-sud en reliant ainsi la RD74 à la rue de Canteloup.
- La voirie de désenclavement (voie primaire) sera bordée d'un alignement d'arbres de haut jet. Principe d'un espace vert si possible central dans le secteur AU<sub>bo</sub> ; dans le secteur AU<sub>b</sub>, l'espace vert sera positionné de préférence en bordure de la voie ferrée.
- Protection du milieu naturel existant en classant en espace boisé classé l'allée remarquable, ainsi que les 3 arbres isolés remarquables bordant l'ancienne maison de maître du Bâtiment.
- Prise en compte des prescriptions du PPR dans la zone à risques (aléas faibles).
- zone AU<sub>b</sub> de Canteloup : Surface totale : 4.7Ha ; surface disponible brute : 4.1Ha. Surface disponible nette : 2.9Ha. Nombre de logements souhaité : 72 logements, soit une densité de 25 logements par hectare. Nombre de logements locatifs sociaux souhaité : 18 LLS (25% du parc de logements).
- zone AU<sub>bo</sub> de Canteloup : Surface totale : 2.6Ha ; surface disponible brute : 2.3Ha. Surface disponible nette : 1.6Ha. Nombre de logements souhaité : 40 logements, soit une densité de 25 logements par hectare. Nombre de logements locatifs sociaux souhaité : 10 LLS (25% du parc de logements).

✓ **Justification** : Les secteurs AU, AU1, AUa étant urbanisés, l'OAP est réactualisée.

## 3.5 MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR As

### 3.5.1 Modification portant sur le règlement écrit

Le secteur As correspond aux silos de grains de la société ARTERRIS.

✓ Dans le PLU actuel, l'article A9 stipule :

✓ secteur As : L'emprise au sol de la construction projetée ne devra pas dépasser 900m<sup>2</sup>

→ Dans la deuxième modification, l'article A9 sera modifié de la façon suivante (les modifications apportées sont coloriées en bleu) :

✓ secteur As : ~~L'emprise au sol de la construction projetée ne devra pas dépasser 900m<sup>2</sup>.~~  
L'emprise au sol totale du secteur As ne devra pas dépasser 1800m<sup>2</sup>.

### 3.5.2 Justification

En limitant l'emprise au sol totale sur le STECAL (existant + projeté), le PLU s'assure que l'entreprise ne pourra pas redéposer ultérieurement un permis pour créer à nouveau une extension de l'emprise au sol de son bâti. La surface de l'emprise au sol actuelle est estimée à 900m<sup>2</sup>. Cette modification avait été demandée par le Contrôle de Légalité suite à la 1<sup>ère</sup> modification du PLU :

**De :** DE BENEDETTI Laëtitia (Contrôleur) - DDT 31/MAJC/UC [<mailto:laetitia.de-benedetti@haute-garonne.gouv.fr>]

**Envoyé :** mercredi 5 juin 2019 10:16

**À :** MAIRIE LE VERNET

**Objet :** Contrôle de légalité de la première modification du PLU de Le Vernet

Bonjour,

Au titre du contrôle de légalité, j'ai bien reçu le 24 mai la délibération approuvant la première modification du PLU du Vernet.

Son objet est la création d'un STECAL.

Son examen appelle les observations suivantes.

[...]

Concernant le règlement écrit, l'article A9 limite l'emprise au sol de la construction projetée à 900 m<sup>2</sup>. En ne limitant pas l'emprise au sol totale sur le STECAL (existant + projeté), cela permet à l'entreprise de déposer par la suite des demandes de permis pour des constructions nouvelles.

Je vous invite à prendre en considération ces remarques lors de la prochaine évolution de votre document d'urbanisme et à procéder au versement des documents sur le Géoportail de l'urbanisme.

La première modification du PLU du Vernet est exécutoire depuis le 24 mai 2019.

Cordialement,

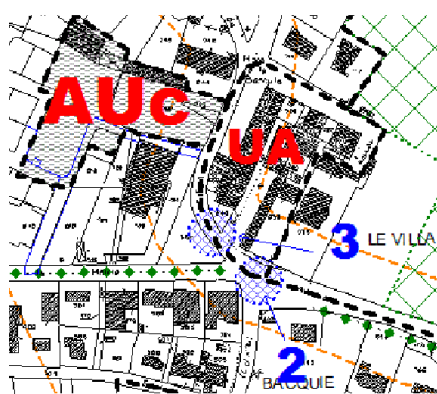
Laëtitia DE BENEDETTI  
DDT 31/MAJC/UC  
05 81 97 71 37

## 3.6 MODIFICATION PORTANT SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

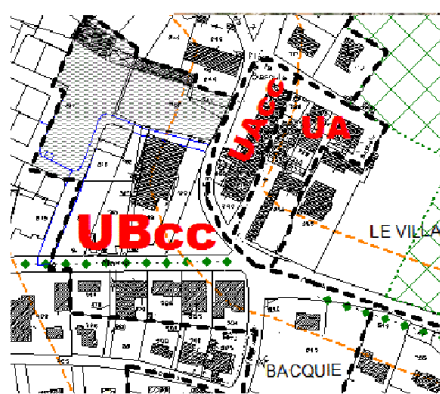
### 3.6.1 Modification portant sur le règlement graphique

#### 3.6.1.1 Emplacements réservés n°2 et 3

Les emplacements réservés n° 2 et 3 sont destinés à la création d'un giratoire dans le village sur la RD19.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
DU PLU ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU  
PROJET DE 2ème MODIFICATION

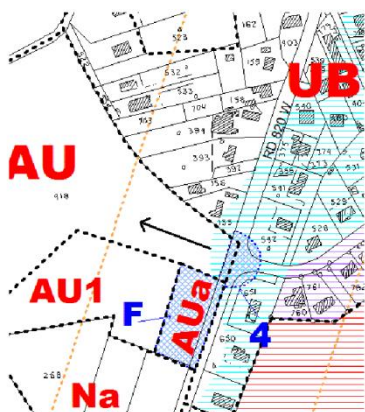


LES 2 GIRATOIRES ONT ETE CREES

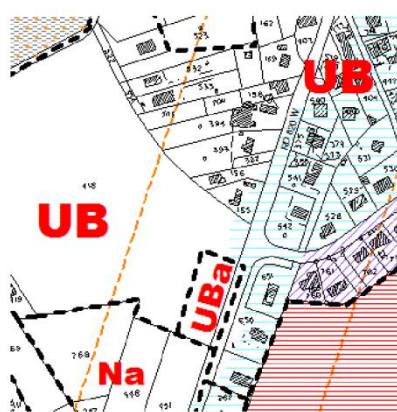
#### 3.6.1.2 Emplacements réservés n°4 et F

L'emplacement réservé n° 4 est destiné à la création d'un giratoire à Canteloup sur la RD820W.

L'emplacement réservé n° F est destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux (zone AUa Canteloup).



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
DU PLU ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU  
PROJET DE 2ème MODIFICATION



LES 2 EMPLACEMENTS RESERVES ONT ETE REALISES

### 3.6.2 Justification

Les opérations étant terminées (giratoire ; création de logements locatifs sociaux), les emplacements qui leur étaient réservés peuvent être supprimés.

### **3.7 MODIFICATION PORTANT SUR L'ANCIENNE ZONE D'EXTRACTION DE GRANULATS**

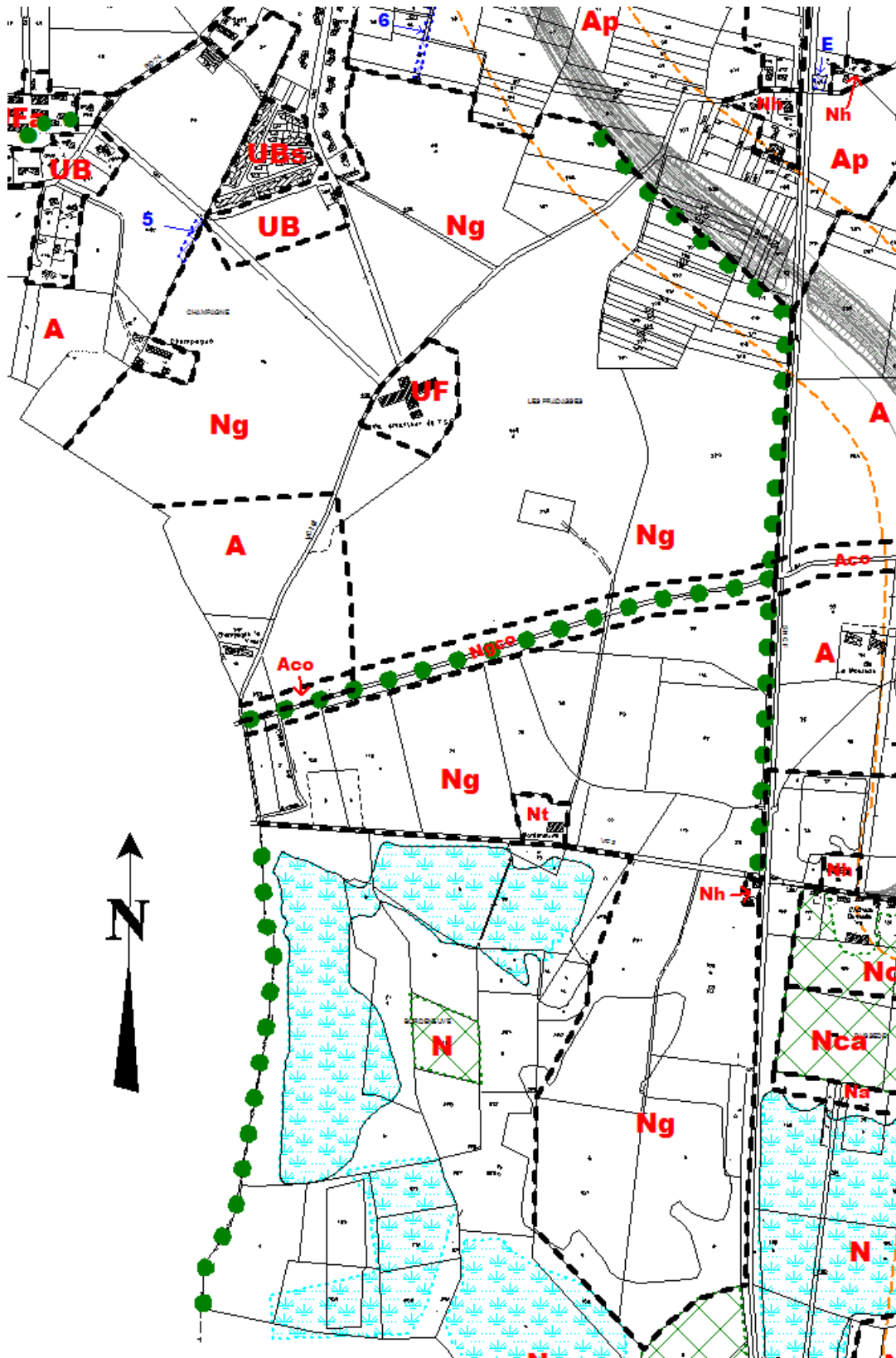
Dans le PLU actuellement en vigueur, le secteur Ng correspond à la zone naturelle dans laquelle les extractions de granulats sont autorisées. L'extraction des granulats sur le site a été achevée en 2014, entraînant de ce fait plusieurs conséquences :

- La partie nord, située en rive gauche du ruisseau du Rieutort, a vocation à devenir une zone naturelle sportive, de loisirs et de nature : il sera donc ajouté un secteur NI1, qui constitue un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées),
- La partie centrale, entre le ruisseau du Rieutort (rive droite) et la voie communale n°2, est en cours de remblayage et a vocation à devenir une zone agricole : il sera donc ajouté un secteur Ag,
- Seule la partie située au sud de la voie communale n°2 est maintenue dans le secteur Ng dans l'objectif de permettre le négoce de matériaux granulaires ; un sous secteur Ng1 est créé pour flécher les 2 petits bâtis d'activité existants, et pour lesquels une légère augmentation de l'emprise au sol est proposée ; le secteur Ng1 correspond à un STECAL,
- Le secteur UF localisé au sein de la zone Ng initiale sera reclassé en secteur UL1, à vocation sportive, de loisir, d'enseignement ; il s'agit là aussi d'un STECAL,
- Le ruisseau du Rieutort, qui avait été classé en secteur Ngco et Aco sera reclassé en secteur Nco (corridor écologique) pour une meilleure lisibilité.

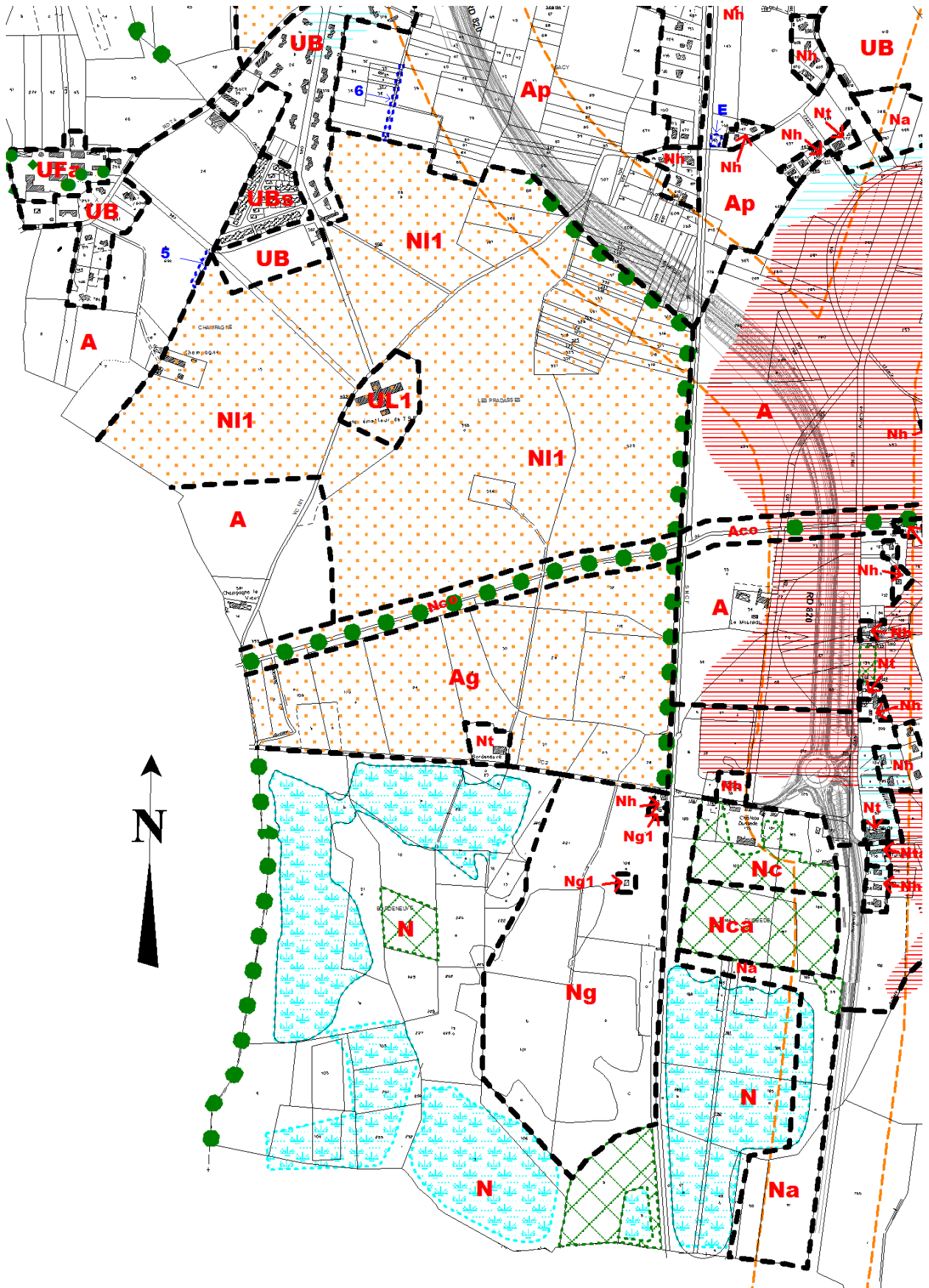
#### **3.7.1 Modification portant sur le règlement graphique**

Le document graphique du PLU est donc modifié en ce sens :





EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE 2<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU

### 3.7.2 Modification portant sur le règlement écrit

Les modifications apportées au règlement sont les suivantes :

#### 3.7.2.1 Création d'un secteur UL1

✓ Dans le PLU actuel, le caractère de la zone UL stipule :

*Il s'agit d'une zone à vocation sportive et de loisirs, comprenant principalement la salle polyvalente existante, et dans laquelle la commune prévoit la construction d'annexes et d'entrepôt de matériels divers liés au fonctionnement de la zone dans le respect du caractère inondable de la zone. La zone UL est concernée par le PPR inondation*

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone UL est modifié de la façon suivante (les modifications apportées sont colorisées en bleu) :

Il s'agit d'une zone à vocation sportive et de loisirs. 2 secteurs ont été créés : le secteur UL, comprenant principalement la salle polyvalente existante, et dans laquelle la commune prévoit la construction d'annexes et d'entrepôt de matériels divers liés au fonctionnement de la zone dans le respect du caractère inondable de la zone, et le secteur UL1, correspondant au projet de base de loisirs du lac des Prairies. La zone UL est concernée par le PPR inondation.

→ Dans la deuxième modification, il est ajouté un alinéa à l'article UL2 :

#### ◆ Secteur UL1 :

- Les constructions et installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage sportif, de loisirs, de formation et d'enseignement,
- La construction d'annexes liées à la vocation de la zone

→ Dans la deuxième modification, il est ajouté un alinéa à l'article UL10 :

#### ◆ Secteur UL1 :

Une surélévation du grand bâtiment existant est autorisée à condition qu'elle n'excède pas 3.0m par rapport au faitage existant. La hauteur maximale des constructions nouvelles, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 6 mètres en tout point de l'égout du toit.

✓ **Justification** : Le grand bâtiment industriel, héritage des anciennes radios maritimes, initialement classé en zone UF au PLU actuel, sera reclassé en secteur UL1, à vocation sportive, de loisirs, d'enseignement. La CCBA (communauté de communes du bassin auterivain), propriétaire du bâtiment, le louait jusqu'à récemment à un industriel ; dans le cadre de son projet de base de loisirs, la CCBA envisage de transformer ce grand bâtiment en centre à vocation de loisirs, pédagogique et touristique, ce qui justifie le reclassement en secteur UL1 (STECAL).

La surélévation proposée du grand bâtiment existant permettra de créer un belvédère ouvert au public avec vue panoramique sur le site. Le projet de surélévation du bâtiment est issu de l'étude paysagère et environnementale réalisée pour le compte de la CCBA.

### 3.7.2.2 Création d'un secteur Ag

#### ✓ Dans le PLU actuel, le caractère de la zone A stipule :

*La zone A est la zone à vocation agricole de la commune du VERNET. 4 secteurs ont été distingués, le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en zone agricole, le secteur Ap dans lequel les constructions à usage agricole à vocation d'élevage sont interdites en raison de leur proximité aux tissus urbains, le secteur As dans lequel sont autorisés les bâtiments, installations et occupations du sol nécessaires à la collecte de grains, et le secteur A, correspondant au reste de la zone agricole. La zone A est concernée par le PPR inondation*

→ Dans la deuxième modification, le caractère de la zone A est modifié de la façon suivante (les modifications apportées sont colorées en bleu) :

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune du VERNET. 5 secteurs ont été distingués, le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en zone agricole, le secteur Ag dans lequel sont autorisés des affouillements et exhaussements du sol visant au remblayage de l'ancienne site d'extraction de granulats en vue de lui redonner une vocation agricole, le secteur Ap dans lequel les constructions à usage agricole à vocation d'élevage sont interdites en raison de leur proximité aux tissus urbains, le secteur As dans lequel sont autorisés les bâtiments, installations et occupations du sol nécessaires à la collecte de grains, et le secteur A, correspondant au reste de la zone agricole. La zone A est concernée par le PPR inondation.

→ Dans la deuxième modification, l'article A2 du règlement sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

✓ secteur Ag : Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les affouillements et exhaussements de sols visant au remblayage de l'ancien site d'extraction de granulats en vue de lui redonner une vocation agricole,
- Les installations de valorisation et stockage de terres et matériaux inertes (ISDI) issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics dans le but de valoriser un ancien site de carrière et de restituer des terrains à vocation agricole,
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

✓ **Justification** : Dans le PLU actuellement en vigueur, ce secteur compris entre la rive droite du Rieutort et la voie communale n°2 était susceptible d'être reconverti soit en réserve naturelle, soit en terre agricole par remise en culture après remblayage sous réserve de

l'autorisation préfectorale. Depuis, la Préfecture a donné son autorisation et ce secteur est en cours de remblayage (confer OAP avant-après 2<sup>ème</sup> modification).

### 3.7.2.3 Création d'un secteur NI1

✓ Dans le PLU actuel, le caractère de la zone N stipule :

*La zone N est la zone naturelle de la commune du VERNET, à protéger, essentiellement en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement. La zone N est concernée par le PPR inondation. 10 secteurs ont été définis : [...]*

▶ le secteur NI, zone naturelle correspondant aux équipements et installations sportifs et de loisirs,

→ Dans la deuxième modification, un secteur supplémentaire est ajouté au caractère de la zone N (les modifications apportées sont colorées en bleu) :

▶ le secteur NI1, zone naturelle correspondant à la base de loisirs du lac des Prairies

✓ Dans le PLU actuel, l'article N1 stipule :

*L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol [sont interdites]*

→ Dans la deuxième modification, l'article N1 du règlement sera modifié de la façon suivante :

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux identifiés à l'article N2

→ Dans la deuxième modification, l'article N2 du règlement sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

✓ secteur NI1 :

- les constructions de locaux à usage technique nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'elles soient inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une surface maxi de 120m<sup>2</sup> répartis au nord de la zone NI1,
- les installations sportives et de loisirs,
- les postes d'observation des oiseaux,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols visant au remodelage paysager et/ou environnemental du site, y compris le remodelage des berges des 2 plans d'eau

→ Dans la deuxième modification, l'article N9 du règlement sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

✓ secteur NI1 : L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 120m<sup>2</sup>

→ Dans la deuxième modification, l'article N10 du règlement sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

✓ **Secteur N11 : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 3.0 mètres à l'égout du toit**

✓ **Justification :**

La communauté de communes du bassin auterivain (CCBA), propriétaire du site, entreprend de transformer<sup>1</sup> la partie nord de l'ancien site d'extraction de granulats du Vernet, en rive gauche du Rieutort, en base de loisirs à l'échelle de son territoire, en mettant l'accent sur le développement d'activités de loisirs, pédagogique, touristique et de nature, dans le respect de la biodiversité du site. Une étude est réalisée par la CCBA en 2020, intitulée « assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'un plan de référence global du lac des prairies du Vernet ». Ainsi, cette partie de l'ancienne zone Ng au PLU actuel est reclassée en N11. La partie sud du nouveau secteur N11 est une zone humide à faible lame d'eau, qui constitue un grand intérêt environnemental en terme de biodiversité ; la fréquentation humaine y sera très réduite, et destinée à accéder à des observatoires pour l'avifaune aquatique ; la partie nord aura une vocation sportive et de loisirs, et s'ordonnera autour du grand bâtiment existant qui aura vocation à accueillir le public. C'est dans cette partie nord que pourront être autorisés des petites constructions annexes de type « locaux techniques » complémentaires du bâtiment principal du secteur UL1 (STECAL). Est ainsi proposée la possibilité de création de petits locaux annexes, inférieurs à ou égales à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une surface maxi de 120m<sup>2</sup>. Leur hauteur sera limitée à 3.0m à l'égout du toit pour une meilleure intégration dans le site. Au stade de l'état d'avancement de cette étude, il n'est pas possible de flécher avec précision l'emplacement exact de ces locaux annexes dans la partie nord du secteur N11 (confer OAP). Compte-tenu de la topographie très plane du site, l'étude propose la création de mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) visant à animer le site. Une aire de stationnement ouverte au public est prévue au nord-ouest du secteur N11 ; sa contenance n'est pas encore précisée à ce jour, mais elle devra faire l'objet d'une déclaration préalable (si moins de 50 unités de stationnement), ou d'un permis d'aménager (si plus de 50) au titre des articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme, tout comme les mouvements de terre.

### **3.7.2.4 Création d'un secteur Ng1 et modifications réglementaires du secteur Ng**

✓ **Dans le PLU actuel, l'article N2 stipule :**

✓ **secteur Ng :**

- les constructions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à l'activité d'exploitation des granulats, ainsi que les installations, affouillements et exhaussements nécessaires à cette activité ; toutefois, l'extraction des granulats doit être conduit dans le respect des prescriptions imposées par les arrêtés préfectoraux d'autorisation et compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans la pièce 3.2 du dossier PLU, en ce qui concerne le réaménagement du site après extraction, et notamment le contour sinueux des lacs définitifs, et la pente douce de leurs berges (sauf impossibilité technique liée à l'écoulement des eaux souterraines)

---

<sup>1</sup> Une étude de faisabilité est en cours

- les installations classées nécessaires au traitement des granulats durant la durée de l'extraction des granulats sous réserve du démontage du matériel en fin d'exploitation
- les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

→ Dans la deuxième modification, ce paragraphe sera modifié de la façon suivante (les modifications apportées sont colorées en bleu) :

✓ secteur Ng :

- ~~— les constructions de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à l'activité d'exploitation des granulats, ainsi que~~ les installations, affouillements et exhaussements nécessaires à ~~cette activité~~ l'activité de transit de terres, et de matériaux inertes, de traitement pour recyclage et de négoce de granulats ; ~~toutefois, l'extraction des granulats doit être conduit dans le respect des prescriptions imposées par les arrêtés préfectoraux d'autorisation et compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans la pièce 3.2 du dossier PLU, en ce qui concerne le réaménagement du site après extraction, et notamment le contour sinueux des lacs définitifs, et la pente douce de leurs berges (sauf impossibilité technique liée à l'écoulement des eaux souterraines~~
- ~~— les installations classées nécessaires au traitement des granulats durant la durée de l'extraction des granulats sous réserve du démontage du matériel en fin d'exploitation~~
- les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

✓ secteur Ng1 :

- les installations et les constructions de moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à l'activité de transit de terres et de matériaux inertes, de traitement pour le recyclage et de négoce d'exploitation des granulats

→ Dans la deuxième modification, l'article N9 du règlement sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

- ✓ secteur Ng1 : L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 200m<sup>2</sup>

✓ Justification :

Au sud de la voie communale n°2, ce qui reste du secteur Ng du PLU actuellement en vigueur sera consacré au négoce de granulats : seuls seront autorisés les installations, affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité de transit de terres, et de matériaux inertes, de traitement pour recyclage et de négoce de granulats : cette activité de négoce existe sur le site depuis plusieurs dizaines d'années.

Il est créé 2 micro-secteurs Ng1 correspondant aux 2 bâtis existants dans le site : l'un de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'autre de 70m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un STECAL visant à permettre

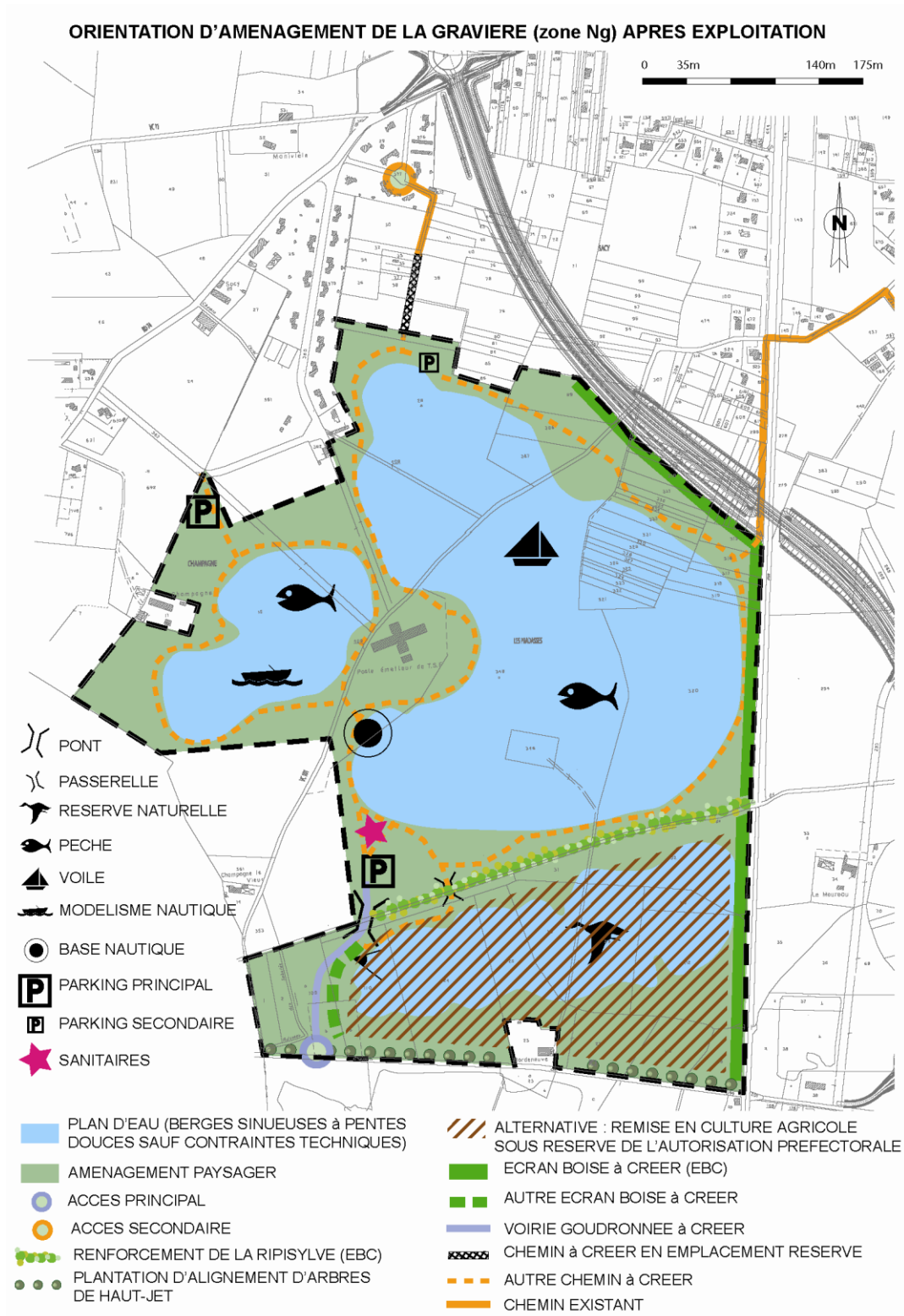


l'évolution de ces bâtis techniques sous réserve que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> (soit 40m<sup>2</sup> de plus que l'emprise au sol actuelle). L'objectif est de permettre la mise en valeur économique du site, tout en l'encadrant, compte-tenu de la proximité immédiate de la ZNIEFF des Mazades.

### 3.7.3 Modification portant sur les OAP

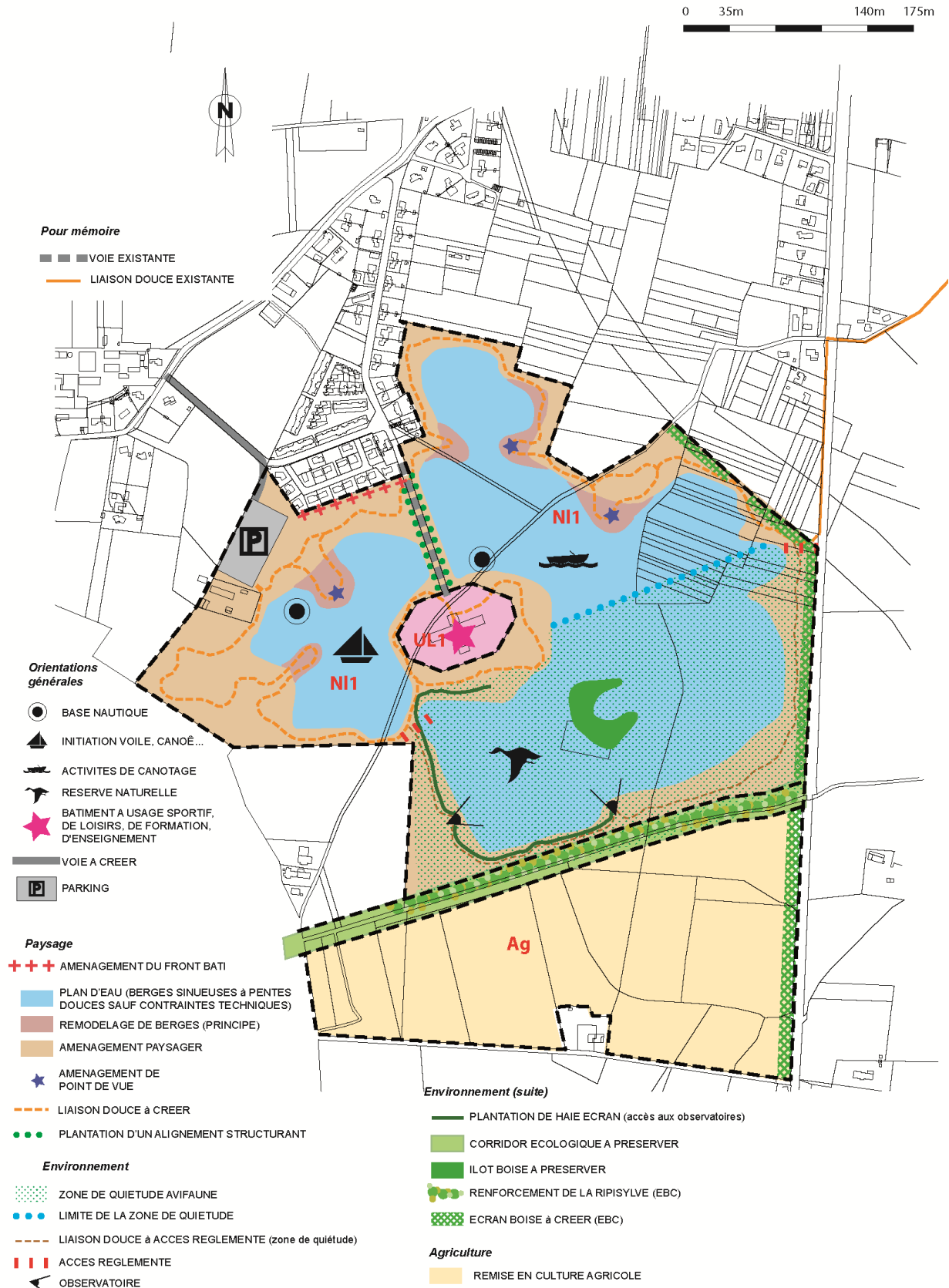
L'OAP du futur pôle de loisirs de la Pradasse (PLU actuellement en vigueur) devient l'OAP de la base de loisirs du lac des Prairies (2ème modification) :





**Orientation d'aménagement de la gravière (Ng) après exploitation - PLU actuel**

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA BASE DE LOISIRS DU LAC DES PRAIRIES



## Orientation d'aménagement de la base de loisirs du lac des Prairies - Deuxième modification du PLU

## ▶ CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ Le projet de base de loisirs du lac des prairies, mis en œuvre par la CCBA, est consécutif à l'arrêt définitif de l'extraction de granulats dans le secteur.

→ Les 2 plans d'eau issus de l'extraction auront les vocations suivantes :

- le grand plan d'eau de la rive gauche du Rieutort sera consacré en partie nord aux activités de canotage et canoë-kayak avec aménagement d'une base nautique, et en partie sud en réserve naturelle avec aménagement de postes d'observation de l'avifaune,

- le petit plan d'eau de la rive gauche du Rieutort sera consacré aux activités de loisirs et de détente non motorisées (aviron, barque, initiation à la voile et au canoë-kayak...).

→ L'accès au pôle de loisirs se fera par :

- un accès principal à partir de la RD74 à l'ouest de la Cité Radio, et doté d'un parking,
- un accès secondaire à partir de l'extrémité sud de la Cité Radio.

→ Les plans d'eau seront bordés par un chemin de ronde à l'exception de la partie sud du grand plan d'eau, dont l'accès sera interdit ou très limité (réglementé) afin de préserver la zone de quiétude de l'avifaune.

→ L'ancien grand bâtiment industriel localisé entre les 2 plans d'eau aura, dans ce contexte de base de loisirs, un usage sportif, de loisirs, de formation et d'enseignement.

→ Il est prévu la création d'un écran boisé (10m de largeur) entre la base de loisirs et la voie ferrée d'une part, et la RN820 d'autre part ; ces 2 écrans boisés seront classés en espace boisés classés (EBC) ; le ruisseau du Rieutort et ses abords constituent un corridor écologique de la trame verte et bleue ; sa ripisylve sera classé en EBC et son renforcement sera réalisé.

→ Le secteur situé au sud du Rieutort aura une vocation agricole, après remblayage.

✓ **Justification** : Confer §3.7 : Modifications portant sur l'ancienne zone d'extraction des granulats. La CCBA a réalisé une étude environnementale et paysagère (« assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'un plan de référence global du lac des prairies du Vernet - 2020») qui a permis de préciser les orientations à prendre en compte après une étude diagnostic détaillée ; l'étude est en cours.

### 3.8 TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES PAR RAPPORT AU PLU INITIAL

ZONE	PLU INITIAL	2ème modification DU PLU	VARIATION %	VARIATION Ha
UA	2,2	1,3	-69,2	-0,9
UAcc	0	0,8	100,0	0,8
UB	137,6	144,7	4,9	7,1
UBa	1,0	1,3	23,1	0,3
UBb	5,9	5,9	0,0	0,0
UBc	1,9	0,0	#DIV/0!	-1,9
UBcc	0	2,6	100,0	2,6
UBei	0	0,5	100,0	0,5
UBd	1,7	0,4	-325,0	-1,3
UBe	0,8	1,3	38,5	0,5
UBs	1,8	1,8	0	0,0
<b>TOTAL ZONES U RESIDENTIELLES</b>	<b>152,9</b>	<b>160,6</b>	<b>4,8</b>	<b>7,7</b>
UF	6,3	4,5	-40,0	-1,8
UFa	1,8	1,8	0	0,0
UL	2,0	2,0	0	0,0
UL1	0,0	1,8	100,0	1,8
<b>TOTAL ZONES U ACTIVITES</b>	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>	<b>-40,0</b>	<b>-1,8</b>
AU	3,6	0	-	-3,6
AU1	1,0	0	-	-1,0
AUa	0,3	0	-	-0,3
AUb	5,7	3,5	-62,9	-2,2
AUc	0,7	0	-	-0,7
<b>TOTAL ZONES AU RESIDENTIELLES</b>	<b>11,3</b>	<b>3,5</b>	<b>-62,9</b>	<b>-7,8</b>
<b>TOTAL ZONES AU ACTIVITES</b>	<b>10,6</b>	<b>10,6</b>	<b>-62,9</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL ZONES AUo RESIDENTIELLES</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>-188,6</b>	<b>-11,0</b>
<b>TOTAL ZONES AUo ACTIVITES</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>-125,7</b>	<b>0,0</b>
A	404,6	404,1	-0,1	-0,5
Aco	19,5	19,0	-2,6	-0,5
Ap	105,4	105,4	0	0
As	1,3	1,3	0	0
Ag	0	24,0	100,0	24,0
<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>	<b>530,8</b>	<b>553,8</b>	<b>4,2</b>	<b>23,0</b>
N	106,9	106,9	0	0,0
Na	24,9	24,9	0	0,0
Nc	17,8	17,8	0	0,0
Ncr	6,6	6,6	0	0,0
Nca	4,5	4,5	0	0,0
Nco	29,6	34,0	12,9	4,4
Ng	107,9	20,7	-421,3	-87,2
Ng1	0	0,2	100,0	0,2
Ngco	3,9	0,0	-	-3,9
Nh	8,1	8,1	0	0
Nha	0,4	0,4	0	0
Ni	7,1	7,1	0	0
Ni1	0	63,6	100,0	63,6
Nt	4,1	4,1	0	0
Nta	0,2	0,2	0	0
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>322</b>	<b>299,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>-22,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1051</b>	<b>1051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DONT TOTAL U + AU/AUo</b>	<b>197,8</b>	<b>197,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>