



département de Haute-Garonne

COMMUNE DE

LE VERNET

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TROISIEME MODIFICATION

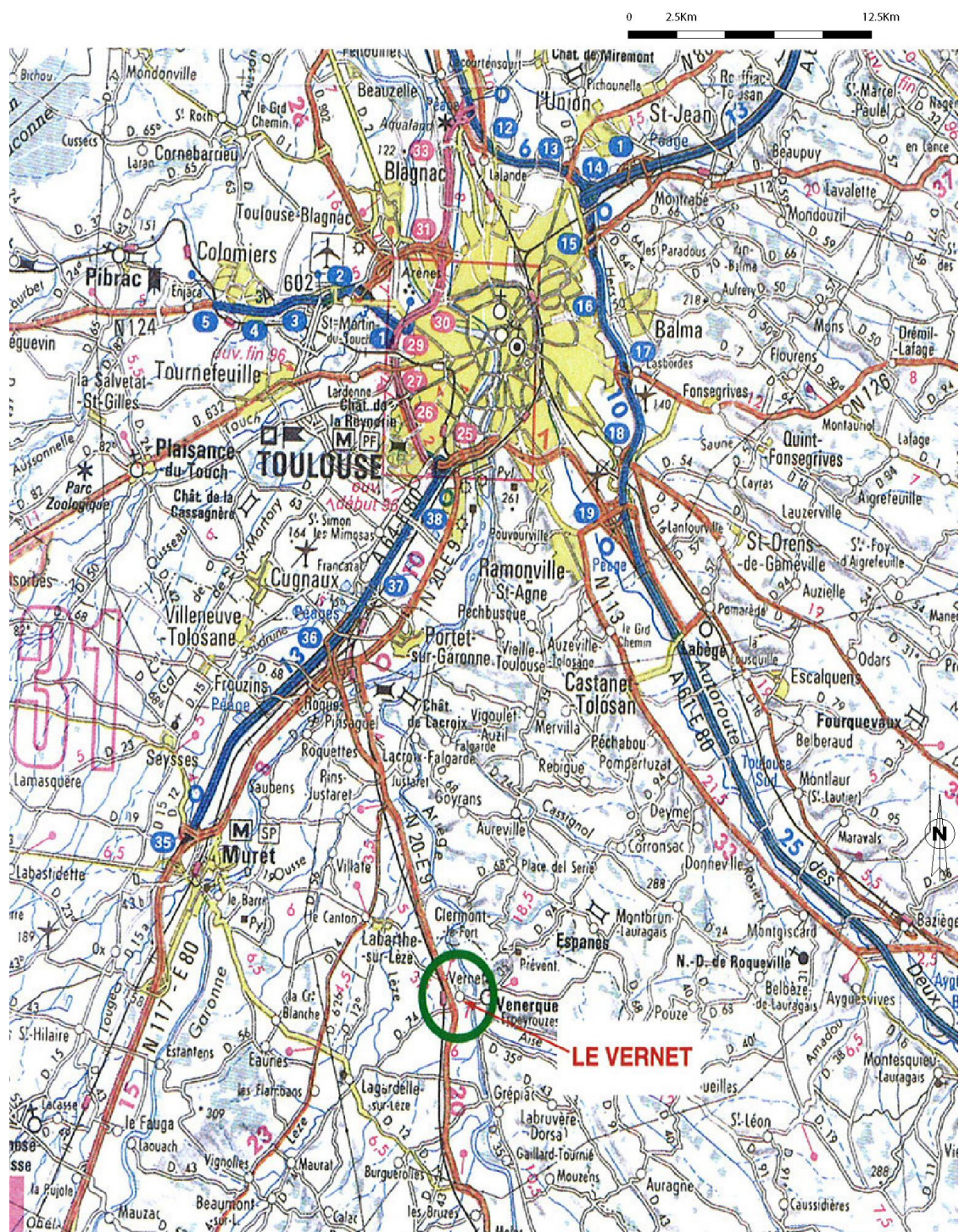
SAISINE DE LA CDPENAF SUR
LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES
HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A et N

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



I- CONNAISSANCE DE LA COMMUNE

Les données qui suivent sont tirées du rapport de présentation du PLU approuvé en 2014.



PLAN DE SITUATION

1.1) Rappel des caractéristiques de l'urbanisation de la commune

Le centre historique du village est pratiquement inexistant au Vernet, réduit à 3 petits noyaux d'habitat ancien ; l'habitat traditionnel du Vernet, initialement dispersé, est aujourd'hui en grande partie ennoyé dans l'habitat récent formé de grands lotissements et de pavillons construits au coup par coup ; ce tissu urbain récent est relativement dense à l'exception de plusieurs îlots fonciers non encore construits ou qui ne peuvent plus l'être depuis la mise en application du PPR (risques forts d'inondation). Un petit secteur voué aux activités (surtout commerciales) est localisé à l'entrée nord du Vernet ; par ailleurs le tissu bâti de la cité Radio construite dans les années 1960 pour les employés de France Télécom, est séparé du bourg du Vernet par la RD820 ; 3 petits secteurs de mitage ont également été recensés dans le territoire communal.

C'est au cours des 50 dernières années que le bâti s'est considérablement développé au Vernet, sur la base de la construction de pavillons au coup par coup, ou de lotissements (notamment à l'Oratoire, à la Pierresse, ou à Bacquié) ; il a progressivement ennoyé le tissu ancien de part et d'autre de l'ancienne RN 20.

Ce tissu urbain est relativement dense, même si les pavillons sont très largement dominants et les bâtiments collectifs en nombre très réduit. Il accueille l'essentiel des équipements publics (école maternelle, collège, salle polyvalente, bibliothèque...) ainsi que la gare, un supermarché, un petit centre commercial...

Un petit tissu d'activités commerciales et artisanales est localisé à l'entrée nord du Vernet, entre la voie ferrée et l'ancienne RN 20 (garages de véhicules, carrosserie, contrôle technique, voitures d'occasion, fixation-visserie, électro-ménager, coopérative de céréales...). Cette petite zone d'activités est totalement remplie, les terrains agricoles attenants au nord étant soumis aux risques forts d'inondation du PPR. Deux autres activités principales sont localisées au sud de la zone : les établissements BOYÉ, qui occupent les anciens locaux de France Télécom, et le centre de criblage des granulats de LAFFARGE. A proximité de la gare, sont également implantés un petit nombre d'activités (emballage...).

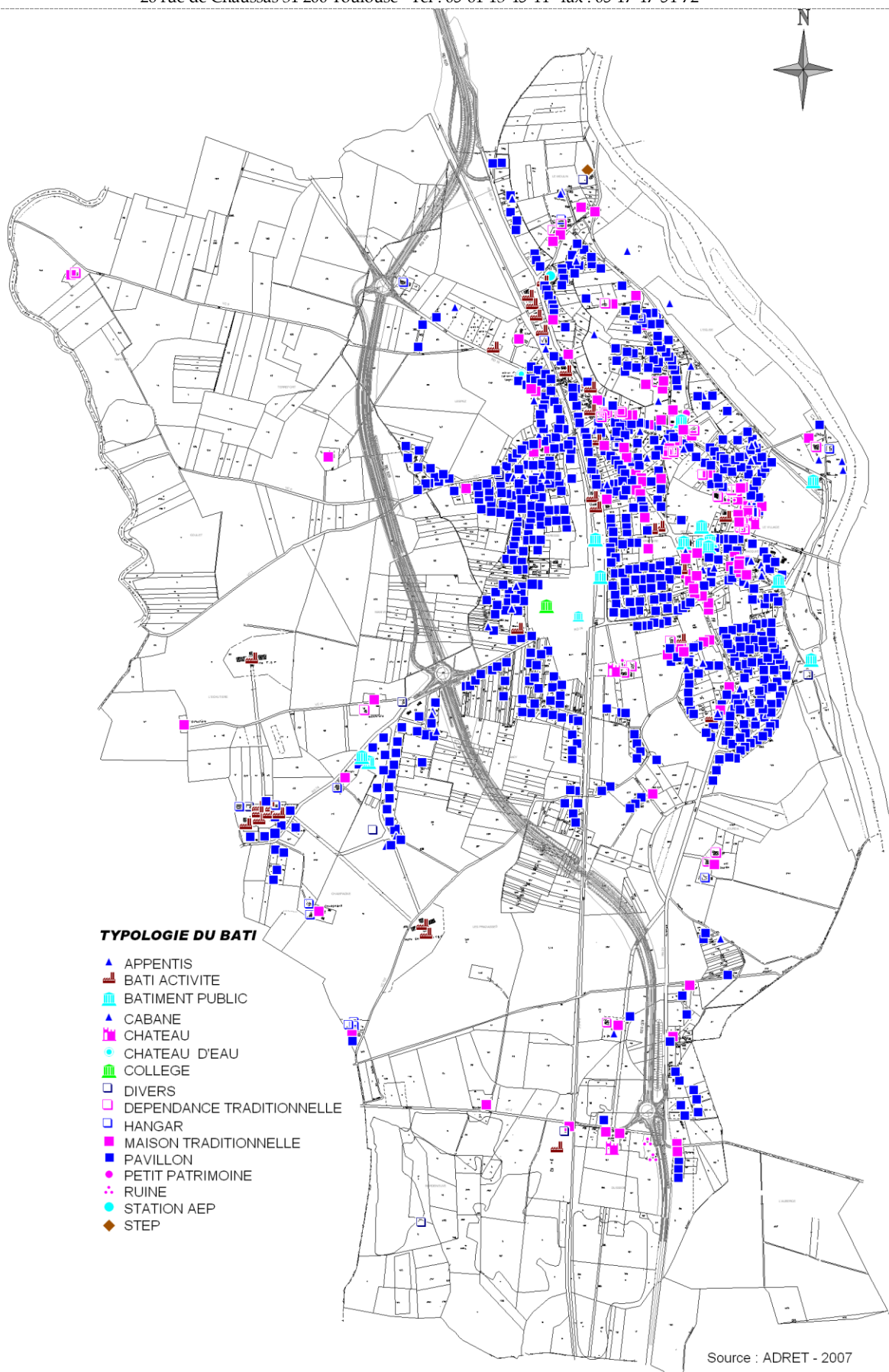
La cité "Radio", créée dans les années 1960 pour héberger les employés de l'important centre de radio-diffusion de France Télécom, constitue un tissu urbain très particulier fort d'une cinquantaine de logements à base de pavillons en R et R+1 groupés 2 par 2, et d'un petit nombre de bâtiments collectifs de taille réduite en R+1 ; les bâtiments sont disposés de part et d'autre d'une voie structurante largement dimensionnée (11 m d'emprise totale dont 7 m de chaussée et 2 trottoirs de 2 m), dotée de vastes équipements sportifs (terrains de foot, tennis), et même d'un petit monument très années 1960 ; l'ensemble a un peu vieilli en dépit notamment de quelques restaurations de pavillons et de la construction récente d'un parc de logements locatifs sociaux.

Deux petits quartiers sont situés un peu à l'écart des tissus urbains du village, certains coupés par la barrière physique que constitue la déviation de la RN 20 (RD820) :

- légèrement à l'écart de la cité Radio, au sud-ouest, à proximité de bâtiments d'activités (issus de France Télécom) et d'un petit nombre de pavillons de la même typologie que la cité Radio, est venu se greffer un petit mitage constitué d'un petit nombre de pavillons,

- à l'extrémité sud-est de la commune, en bordure de l'ancienne RN20, un autre secteur de mitage s'est constitué à partir de vieux corps de ferme (Corel, l'Auberge, la Tuilerie...).

L'ensemble constitue des mitages, plus ou moins déconnectés des tissus urbains du village ; ils banalisent le paysage, aggravent l'étalement urbain, sont à l'origine de surcoûts pour la collectivité (éclairage, réseaux divers, ordures ménagères, ramassage scolaire...) ; pour ces raisons, ils ne doivent pas continuer à se développer dans la commune.



CARTE DU BATI DANS LA COMMUNE DU VERNET

1.2) Population et évolution

La commune du Vernet a connu une forte croissance démographique au cours des 6 dernières années :

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
population	1023	1272	1715	2015	1895	2087	2413	3059

En 2008, la population communale n'atteignait que 2087 hbts (soit, en projection 2010, sur la base de 1.1% par an, une population de 2133 hbts). Cet écart important s'explique par le fait que, si toutes les communes voisines du Vernet ont vu leur population augmenter significativement entre 1990 et 1999 (entre 1 et 2% selon les communes), seule la commune du Vernet avait vu sa population décroître. La raison est à rechercher dans le devenir de la cité Radio, où habitaient les employés de France Télécom à titre gracieux jusque dans les années 1990 ; le changement de stratégie de France Télécom dans les années 1990 (perception d'un loyer) a vidé les occupants des quelques 50 logements de la cité Radio, ce qui explique en grande partie la baisse démographique enregistrée. Entre 2000 et 2008, la faible croissance démographique est liée au fait que la station d'épuration intercommunale, qui à cette époque était située dans la commune du Vernet, n'était pas aux normes, et était implantée en zone rouge du PPR.¹ La saturation de la STEP du Vernet a entraîné pendant plusieurs années l'impossibilité d'accorder des permis de construire en logements neufs dans les quartiers desservis par le réseau d'assainissement collectif. Ce n'est qu'en septembre 2009 que la mise en service de la nouvelle STEP (sur la commune voisine de Labarthe-sur-Lèze) a permis de régler les problèmes d'assainissement collectif dans la commune.

Ceci explique que la croissance démographique ait fortement augmenté par effet de rattrapage jusqu'à atteindre +4.0% par an au cours des 5 dernières années :

$\Delta \mu$ annuel	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99	2000/08	2008/13	2013/19
en % par an	+3,2%	+4,3%	+2,0%	-0,7%	+1,1%	+2.9%	+4.0%

1.3) Les exploitants agricoles

L'activité agricole est essentiellement à base de cultures intensives (céréales – cultures industrielles); l'élevage est réduit (élevage équin). Le terroir agricole est dans l'ensemble de bonne aptitude agronomique et les sols sont naturellement bien drainés ; l'irrigation est largement pratiquée (1/3 de la SAU). L'activité agricole garde encore son importance dans la commune : 40% de la surface communale est utilisée par l'agriculture ; la commune compte 10 exploitants agricoles dont 5 "à titre professionnel".

¹ Jusqu'en 2009, les eaux usées étaient épurées par la STEP intercommunale, construite sur la commune du Vernet dans une zone inondable à aléas forts¹ ; d'une capacité de 6000 EqH, cette STEP était totalement saturée et fonctionnait dans ses dernières années au-delà de sa capacité nominale, à plus de 8000 EqH (2006).

1.4) Les activités agricoles

♦ Les données du RGA

La SAU² communale couvre près de la moitié (48,1%) du territoire communal, en baisse sensible depuis le début des années 1980, en raison de l'extraction des granulats et de l'extension de l'urbanisation :

	1979	1988	2000	2010
SAU (surface en Ha)	609	554	507	531
indice	100	91	83	87

✓ L'orientation technico-économique principale est la céréaliculture qui a fortement régressé ces 10 dernières années au profit des cultures industrielles (oléagineux) ; les cultures fourragères ont sensiblement chuté dans le même temps, et les surfaces toujours en herbe sont aujourd'hui négligeables (ils représentaient 1/5 de la SAU en 2000); la vigne qui occupait encore 5 Ha en 1980, a totalement disparu :

	1979	1988	2000	2010
Céréales	63%	62%	60%	36%
Cultures industrielles	22%	31%	13%	30%
Jachères	-	-	11%	17%
Fourrages et surfaces toujours en herbe	14%	5%	13%	9%
Dont Surfaces toujours en herbe	9%	3%	8%	ss
Vignes	1%	ss	0%	0%

En % de la SAU ss : secret statistique

✓ L'élevage a pratiquement disparu dans la commune :

	1979	1988	2000	2010
Bovin	46	0	0	0
Ovin	332	188	ss	0
Equin	7	ss	29	nc

ss : secret statistique – nc : non communiqué

Le fermage a nettement augmenté ces 10 dernières années, et atteint dorénavant 40% de la SAU (204 Ha) :

	1979	1988	2000
Importance du fermage (en % de la SAU)	29%	28%	40%

² SAU : Surface agricole utile ; SAU communale : il s'agit de la SAU de la commune, et non des exploitations dont le siège est situé sur la commune

La superficie irrigable est de 163 Ha en 2000, soit un tiers de la SAU de la commune, ce qui est assez important. L'irrigation est pratiquée dans les plans d'eau de gravière, dans les puits de la nappe, et à travers le réseau collectif de l'ASA de la Lèze. Par ailleurs, dans cette commune où dominent les sols bien filtrants, la superficie drainée par drains enterrés est quasiment nulle :

	1979	1988	2000
Surfaces irrigables	3%	19%	32%
Surfaces drainées	0	0	ss

♦ Le travail de terrain réalisé par ADRET pour apprécier la SAU

Les inventaires exhaustifs de terrain réalisés par ADRET en 2007 sur le territoire communal ont permis de mettre en évidence une SAU de l'ordre de 654Ha (soit 62.3% de la surface communale).

♦ L'enquête auprès des agriculteurs du Vernet

Une réunion de concertation auprès des agriculteurs, animée par ADRET en 2007 dans le cadre de la révision du PLU a permis de dresser une carte des exploitations agricoles de la commune (voir carte ci-jointe). Les principaux enseignements issus de cette réunion de concertation sont :

- La partie située au nord-ouest de la commune, en bordure de la Lèze, est irriguée par une station de pompage (située dans la commune voisine de Lagardelle). Il existe également un îlot irrigué par l'Ariège en limite sud-est de la commune, et un seul îlot drainé dans une petite cuvette au centre-est du territoire communal.
- L'orientation technico-économique est la céréaliculture (blé dur, blé tendre, orge...) associée aux cultures industrielles (colza, tournesol, pois...). L'élevage est marginal (le cheptel ovin a disparu à la mort de M. SIMORRE) on compte 1 atelier de volailles (à Jourda), 1 pension de chevaux (Champagne-le-Vieux), 1 centre équestre (le Chalet). Ainsi, les contraintes en terme de distance de réciprocité (liées à la proximité éventuelle des stabulations et autres bâtiments d'élevage) sont inexistantes au Vernet (cf carte des exploitations agricoles ci-après) car ces bâtiments d'élevage sont situés à des distances supérieures aux distances de réciprocité exigées par le Code Rural vis-à-vis des quartiers résidentiels.
- L'agriculture du Vernet est en partie au moins une agriculture péri-urbaine : maraîchage, élevage de volailles en circuit court, projet de centre équestre qui s'est concrétisé après l'arrêt du PLU).
- Le terroir agricole est en nette diminution au cours des dernières décennies : forte consommation d'espaces par l'urbanisation, réalisation de la déviation de la RN20, extraction de granulats. Le terroir agricole devrait cependant se maintenir à l'ouest de la déviation, jusqu'à la Lèze, ainsi qu'à l'extrémité sud-ouest, en bordure de l'Ariège (zone rouge du PPR).

Par ailleurs, rappelons la bonne aptitude agronomique des sols de la commune, et ajoutons que la commune est classée en zone vulnérable (les agriculteurs sont obligés de tenir un cahier d'épandage, de respecter les périodes d'interdiction d'épandage, de tenir un cahier de prévision d'azote...).

CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES COMMUNE DU VERNET

Source : ADRET - Réunion des agriculteurs du 23/02/07

BATIMENTS AGRICOLES

-  Ecurie
-  Hangar agricole
-  Bâtiment Volailles

CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

source : ADRET - réunion des agriculteurs du 23/02/07

-  1 - Jacques ARNAUD
-  2 - François SIMORRE
-  3 - Claudine BOT
-  4 - Frédéric BOT
-  5 - Cécile PECHOULTRES
-  6 - GUERRETTA, GAEC de mITOU
-  7 - MM. DOTTO Daniel, Jean, Angel
-  8 - M. IMPERIAL (maraîchage)
-  9 - M. GAMBAZA

Irr : ilot irrigué

Drainé : ilot drainé

FVD : faire valoir direct

F : fermage

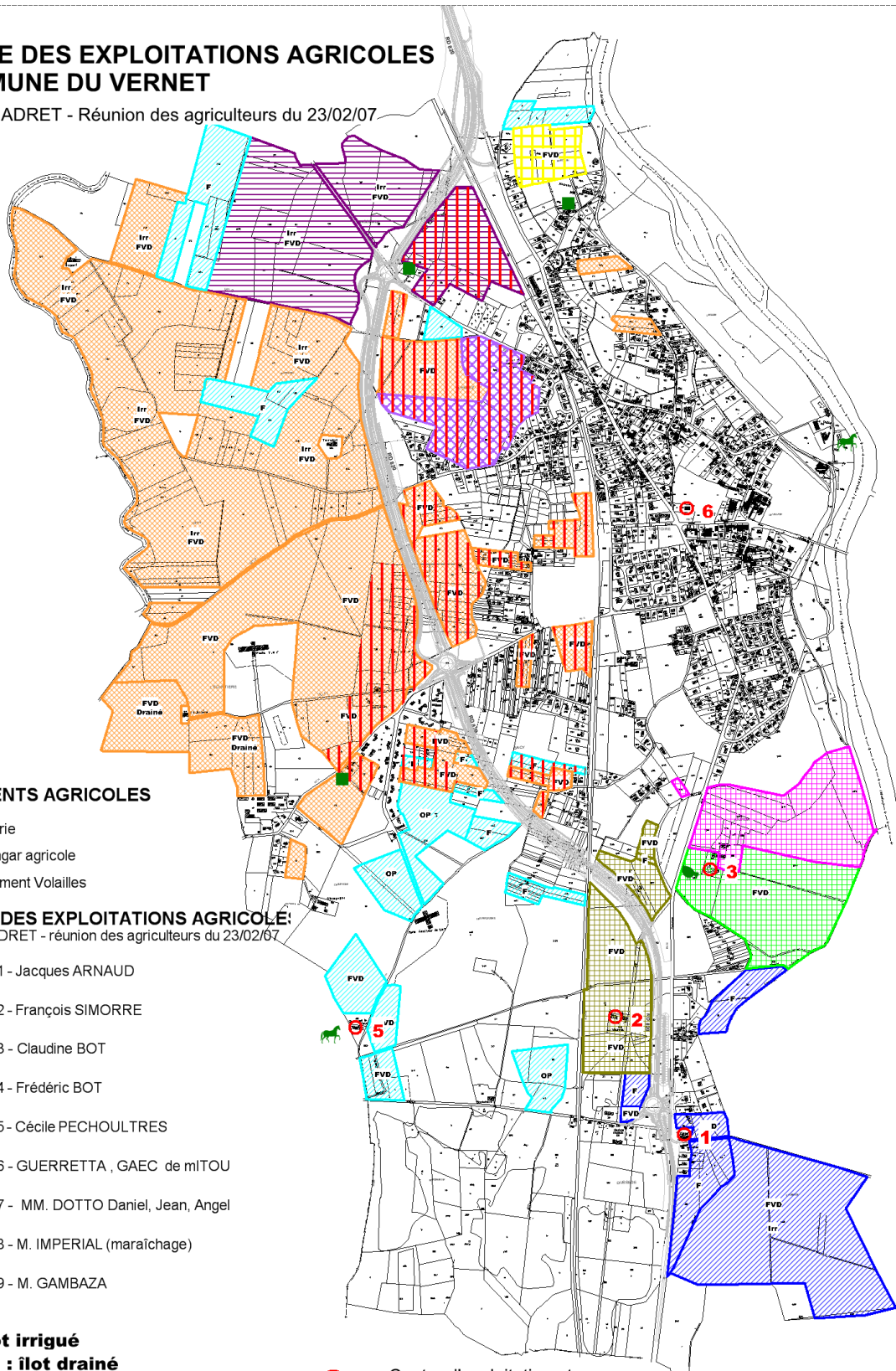
OP : occupation précaire



Centre d'exploitation et
n° d'exploitant correspondant



Terrain agricole sous forte pression urbaine



♦ Les sols de la commune

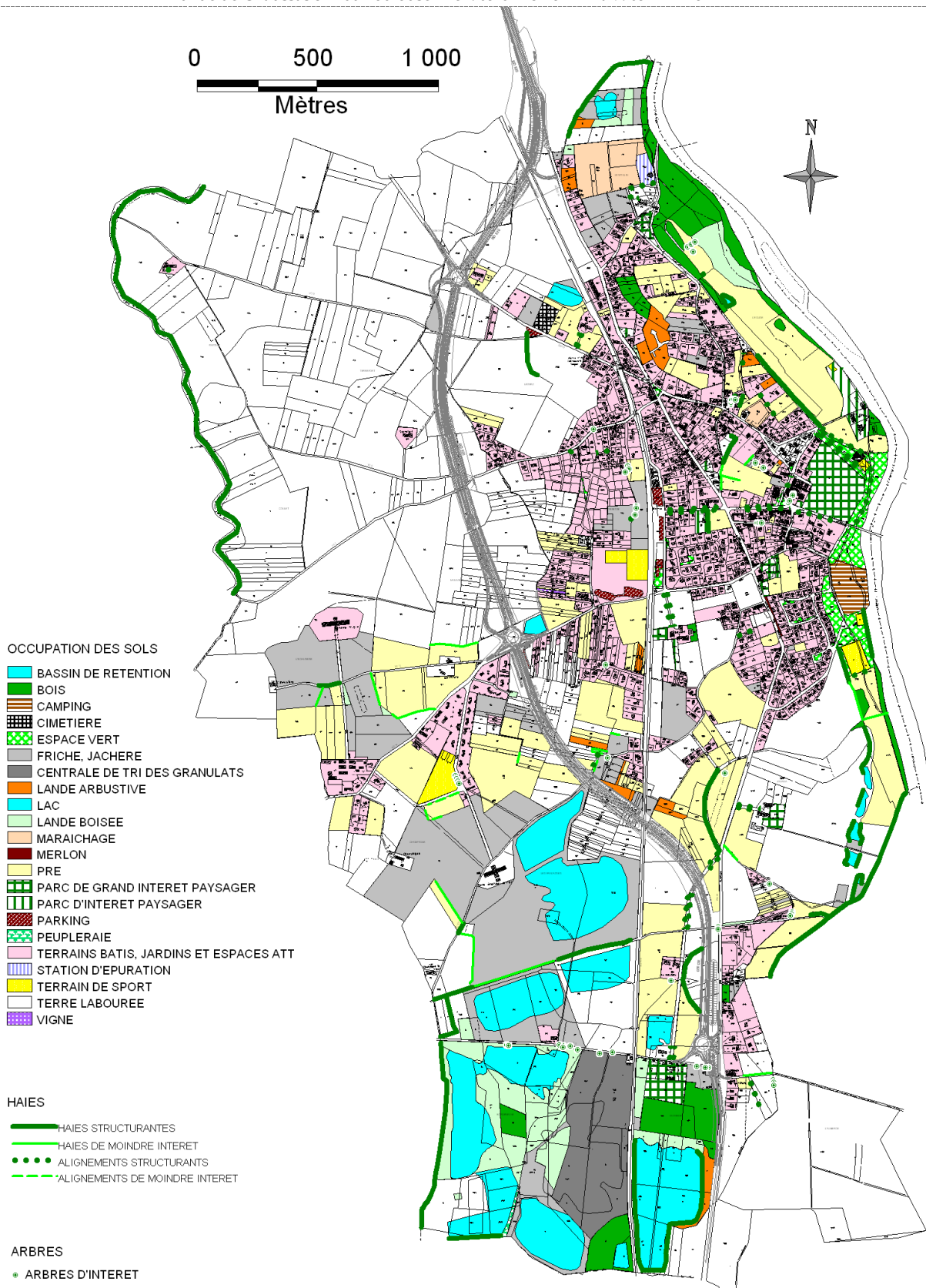
Les sols de la commune sont de type 'sol brun peu évolué', à texture grossière (sablo-limoneuse) ; profonds, ces sols sont séchants en période estivale ; généralement valorisés par l'irrigation, ils sont voués à une céréaliculture intensive (maïs notamment) ; leur aptitude agronomique est considérée comme bonne à très bonne.

♦ Utilisation des sols

Une carte de l'occupation des sols a été réalisée par ADRET en 2007 suite à l'inventaire de terrain :

STRUCTURE	SURFACE en Ha	SURFACE en %
SOLS ET JARDINS	148,4	14,1
CAMPING	2,2	0,2
PARCS	14,2	1,4
BASSIN DE RETENTION, TERRAIN DE SPORT, ESPACES VERTS	14,3	1,4
CENTRALE DE TRI DE GRANULATS	18,6	1,8
TOTAL SOLS ET JARDINS + POTAGERS	197,7	18,8
TERRES LABOUREES	530,8	50,6
VIGNES	0,1	0,0
MARAICHAGE	6,5	0,6
PRES ET PACAGES	116,7	11,1
TOTAL TERRES AGRICOLES	654,1	62,3
LANDES HERBACEES, FRICHE	83,1	7,9
LANDES ARBUSTIVES	6,6	0,6
LANDES BOISEES	22,7	2,2
TOTAL LANDES	112,4	10,7
PLANS D'EAU	61,0	5,8
BOIS DE FEUILLUS	24,5	2,3
PEUPLERAIE	0,3	0,0
TOTAL BOIS ET PLANTATIONS	24,8	2,4
TOTAL GENERAL	1050,0	100,0

source : ADRET



CARTE DE L'OCCUPATION DES SOLS

source : ADRET

II- LE PROJET DE LA COMMUNE

2.1) Rappel concernant les enjeux portant sur l'agriculture et le milieu naturel

Le diagnostic a permis d'identifier le milieu naturel de la commune, qui est essentiellement présent le long de l'Ariège et au sud de la commune ; les principaux réservoirs de biodiversité concernent 1) le lit mineur de l'Ariège, classé en site Natura 2000 pour ses habitats d'intérêt communautaire (formations riveraines de saules et de saulaies arborescentes, bancs de graviers sans végétation, graviers des rivières de plaine, dépôts nus d'alluvions fluviales limoneuses, ourlets riverains mixtes) et pour sa faune (Loutre, Desman des Pyrénées, Chauve-souris, Ecrevisse à pattes blanches, Chabot, Toxostome, Lamproie de Planer, Saumon atlantique, grande Alose, Lamproie marine) dont une partie fréquente le tronçon aval de l'Ariège à hauteur du Vernet ; 2) les gravières de Mazade (plans d'eau issus d'anciennes gravières situées à l'extrémité sud de la commune), classées en ZNIEFF de type 1 pour leur grand intérêt écologique (grande roselière ; site de nidification de plusieurs espèces comme le Héron cendré, le Héron pourpré ; site d'hivernage pour le Canard Souchet, Chevalier cul blanc, Mouette rieuse ; halte migratoire pour de nombreux oiseaux (Aigrette garzette, Oie cendrée, Tadorne de Belon, Garrot à œil d'or, ...). On trouve également des oiseaux associés aux agro-systèmes (Huppe fasciée, Tourterelle des bois, Tarier des prés, Cochevis huppé, Courlis cendré...) ; 3) la présence d'un chapelet de petits plans d'eau situés près de la confluence entre le Rieutort et l'Ariège (flore aquatique ; batraciens...) ainsi que d'un petit plan d'eau situé au lieu-dit l'Eglise, près de la rivière Ariège ; 4) la présence de plusieurs corridors biologiques dont les principaux concernent la Lèze, l'Ariège, ainsi que le ruisseau du Rieutort ; le SCOT a également identifié un corridor sous pression : le canal de dérivation de l'ancien moulin, ainsi que la présence au Vernet d'une couronne verte, localisée initialement le long de la Lèze, mais dont le PLU propose une modification du tracé, qui, au lieu de longer le Lèze, longe l'Ariège, passe par les anciennes gravières des Mazades (ZNIEFF de type 1) avant de rejoindre la Lèze.

Le diagnostic a établi que dans le reste du territoire communal, le milieu naturel est quasi-inexistant ; il est réduit à quelques rares bois, petits plans d'eau, ripisylves, haies et alignements.

Le diagnostic a également porté sur le réseau hydrographique drainant le territoire communal, et dominé par 2 rivières, la Lèze et l'Ariège, responsables de fréquents débordements au printemps, et de sévères étiages estivaux (cours d'eau réalimentés) ; le diagnostic a identifié l'importance des enjeux en terme de risques naturels, qui ont débouché sur la réalisation d'un PPR (plan de prévention des risques d'inondation).

Le diagnostic a démontré que la qualité des eaux constitue un enjeu environnemental important, notamment pour l'Ariège qui est classée au titre du franchissement des poissons migrateurs (Alose, Truite de mer, Saumon), que la qualité des eaux est passable à médiocre pour l'Ariège (pollutions domestiques, industrielles et agricoles), et médiocre pour la Lèze (pollution agricole par les nitrates).

Le diagnostic a mis en évidence un terroir agricole en nette diminution au cours des dernières décennies (forte consommation d'espaces par l'urbanisation, réalisation de la déviation de la RN20, extraction de granulats...), mais qui devrait cependant se

maintenir à l'ouest de la déviation, jusqu'à la Lèze, ainsi qu'à l'extrémité sud-ouest, en bordure de l'Ariège (zone rouge du PPR), grâce notamment à une bonne aptitude agronomique des sols et à l'irrigation. Le diagnostic a démontré qu'il s'agit d'une agriculture en partie céréalière, en partie péri-urbaine (maraîchage, élevage de volailles en circuit court, centre équestre).

Enfin, le diagnostic a rappelé que le captage d'alimentation en eau potable du Vernet, constitué d'une série de puits dans la nappe phréatique de l'Ariège, a été récemment abandonné en raison des difficultés à sécuriser la qualité de la ressource

2.2) Rappel concernant la prise en compte de l'agriculture et des milieux naturels dans le PADD

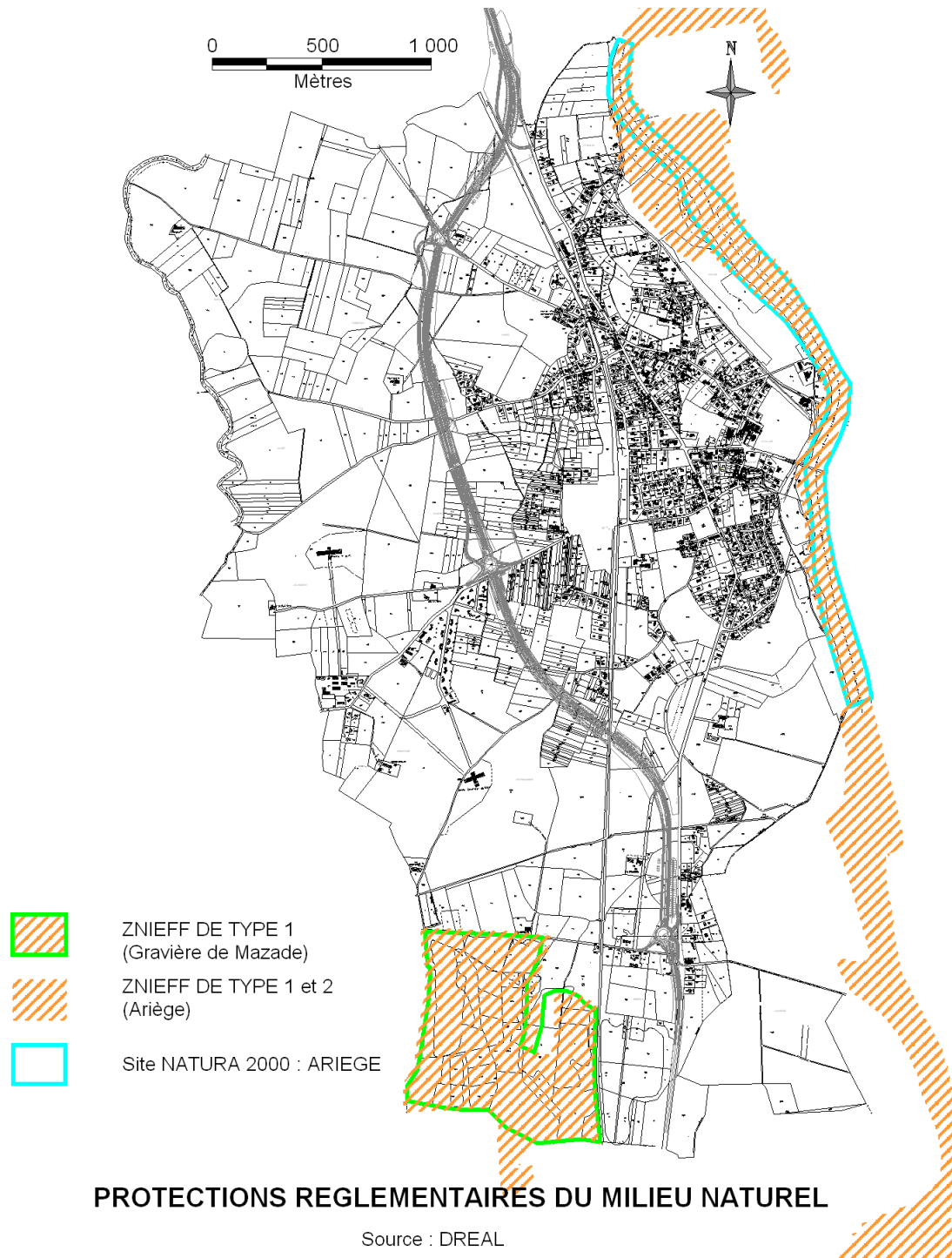
Le PADD prévoit :

- La protection des éléments les plus sensibles du milieu naturel : classement en zone naturelle N notamment de l'Ariège et ses abords (site Natura 2000), ainsi que du secteur des anciens lacs de gravière des Mazades et du plan d'eau de Dussède ; dans cette zone N, des mesures restrictives sont prises, notamment en termes d'occupations et utilisations du sol admises afin d'assurer leur protection,
- Le classement en zone spécifique Aco ou Nco des corridors écologiques de la Lèze, de l'Ariège et du Rieutort, ainsi que la confortation dans le cadre de la durée du PLU, par la commune du Vernet, la couronne verte inscrite dans son territoire à travers les fonctions suivantes : fonction environnementale (ZNIEFF des Mazades, corridors de l'Ariège et du Rieutort) ; fonction sociale, éducative, et récréative (zone UL → salle des fêtes ; zone NI → parcours de santé le long de l'Ariège ; zone Ng → futur pôle de loisirs après réaménagement des gravières) ; fonction nourricière (→ développement du maraîchage, centre équestre...),
- Le classement au titre de l'article L123-1.5.7 du code de l'urbanisme du chapelet de petits plans d'eau situés près de la confluence entre le Rieutort et l'Ariège et du petit plan d'eau situé au lieu-dit l'Eglise pour éviter leur comblement,
- Le classement en espaces boisés classés des principaux bois de la commune (forêt alluviale de l'Ariège, bois situé entre l'avenue des Pyrénées (RD820W) et la rue de l'Ail, bois de Chêne situés dans le secteur des plans d'eau des anciennes gravières) ainsi que des haies (ripisylves de l'Ariège, de la Lèze, du Rieutort en partie aval, de l'ancien canal d'amenée d'eau au Moulin, haie de chênes en limite ouest des plans d'eau de Mazade),
- La prise en compte dans le règlement du P.L.U. du zonage et du propre règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ; la prise en compte de la cartographie informative des zones inondables éditée par la DIREN,
- La préservation de la qualité des eaux de la Lèze et de l'Ariège, qui passe par une amélioration du traitement des effluents domestiques et industriels ; la réalisation récente d'une nouvelle station d'épuration intercommunale a permis de réduire sensiblement la pollution générée par les effluents dans la commune du Vernet où la plupart des constructions sont desservies par l'assainissement collectif,
- La pérennisation d'une zone agricole (A) fonctionnelle, en limitant notamment : 1) les mitages, source de conflits d'usages, 2) les zones d'extractions potentielles de granulats (création d'une zone Ng dans laquelle les extractions de granulats sont autorisées, qui n'autorise pas de nouvelles extensions) ; à terme, les terrains de la zone Ng situés en rive droite du Rieutort pourront faire l'objet d'une remise en

culture agricole après remblayage par des matériaux inertes si un arrêté préfectoral complémentaire autorise l'entreprise LAFARGE à entreprendre ces opérations de remblayage.

2.3) Surfaces de protection

La rivière Ariège est classée en site Natura 2000 et en ZNIEFF de type 1 et 2 ; les anciens plans d'eau des Mazades issus de l'extraction des granulats ont été classés en ZNIEFF de type 1.



2.4) Objectifs de modération de la consommation des espaces

Nous disposons d'une analyse détaillée de la consommation d'espaces, à travers les permis de construire accordés au cours des 20 dernières années :

	PERIODE 1990/1999	PERIODE 2000/2010	PREVUE PAR LE PLU
Surface consommée par logement	1471	1266	462
INDICE 100 en 1990/99	100	86,1	31,4
(en m2)			

L'objectif de modération de consommation d'espaces agricoles et naturels affiché par la commune consiste à augmenter la densité à 21.6 Logements/Ha.

En ce qui concerne les activités, le PLU prévoit la réalisation d'une zone d'activités intercommunale à vocation industrielle, artisanale et de bureaux, pourvue de 2 tranches : une tranche directement ouverte à l'urbanisation, de 10.6Ha, et une deuxième tranche, classée en AU Fo, de 2.9Ha (soit un total de 13.5Ha). Le PLU est conforme aux orientations du D.O.O. du SCOT du Sud Toulousain (le Vernet étant considéré comme un site économique d'intérêt local), et notamment à la prescription n°38, fixant l'objectif de consommation d'espace agricole à 15Ha pour la commune

III- LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES A ET N

3.1) L'article L151-12 du C.U.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

3.2) Que dit le règlement

Contexte

Le PLU a été révisé en 2014, antérieurement à la loi 'Macron'. Il s'appuyait notamment sur l'ancien article L123-1-5 qui stipulait que « à titre exceptionnel, le PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

C'est ainsi qu'en zones A et N du PLU du Vernet, les maisons d'habitation sans lien avec l'activité agricole ont été identifiées sur le plan de zonage (pastillage) sous forme de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités), et dotées d'un règlement spécifique. Plusieurs secteurs ont été identifiés dans le PLU du Vernet :

- × secteur Nc, zone naturelle correspondant à un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale,
- × secteur Nca, zone naturelle correspondant à un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale, et situé dans un site archéologique,
- × secteur Nh correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole
- × secteur Nha correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole, et situé dans un site archéologique,
- × secteur Nt correspondant aux bâtiments traditionnels (le plus souvent d'anciens corps de ferme) présentant un certain intérêt architectural et patrimonial
- × secteur Nta correspondant aux bâtiments traditionnels (le plus souvent d'anciens corps de ferme) présentant un certain intérêt architectural et patrimonial, et situé dans un site archéologique

Au total, près d'une cinquantaine de micro-zones ont été identifiées dans le territoire communal, ce qui était en contradiction avec le caractère exceptionnel des STECAL, et a suscité dans la pratique des dérives dans de nombreuses communes (notamment un pastillage sur des parcelles non bâties, facteur supplémentaire de mitage des espaces agricoles ou naturels).

La loi intitulée loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi n°2015-990 du 6/08/2015), appelée également Loi 'Macron', a clarifié ce point de règlement, en permettant les extensions des habitations existantes ainsi que la création d'annexes en zones A et N sous réserve de la prise en compte de règles spécifiques visant à ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des zones A et N., sans en faire pour autant des STECAL.

Modifications apportées en zone A

En rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées :

Article A2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

→ Dans la troisième modification, l'article A2 sera modifié en ajoutant les alinéas suivants en zones A, Ap, Aco :

- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totales (ancien + neuf),
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol et de surface de plancher (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

Article A9 (emprise au sol)

→ Dans la troisième modification, l'article A9 sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant en zones A, Ap, Aco :

✓ ~~secteurs A, Ap, Aco~~ : L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m². L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 40 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

Article A10 (hauteur)

→ Dans la troisième modification, l'article A10 sera modifié en ajoutant les alinéas suivants :

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à

- 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées,
- La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas des annexes à l'habitat

Article A11 (aspect extérieur des constructions)

→ Dans la troisième modification, l'article A11 sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant :

- Restauration, extension et aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle : Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

→ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

→ Façades : Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de l'Ariège destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

→ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...).

Modifications apportées en zone N

En rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées :

Caractère de la zone

→ Dans la troisième modification, le caractère de la zone (secteurs définis) sera modifié de la façon suivante :

Secteurs définis :

× [...]

~~* secteur Nc, zone naturelle correspondant à un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale,~~

~~* secteur Nca, zone naturelle correspondant à un patrimoine bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale, et situé dans un site archéologique,~~

~~* secteur Nh correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole~~

~~* secteur Nha correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole, et situé dans un site archéologique,~~

~~*-secteur Nt correspondant aux bâtiments traditionnels (le plus souvent d'anciens corps de ferme) présentant un certain intérêt architectural et patrimonial~~

~~*-secteur Nta correspondant aux bâtiments traditionnels (le plus souvent d'anciens corps de ferme) présentant un certain intérêt architectural et patrimonial, et situé dans un site archéologique~~

Article N1 (occupations et utilisations du sol interdites)

→ Dans la troisième modification, l'alinéa suivant est modifié (en rouge) :

- Les constructions à usage d'habitation **autres que celles autorisées dans l'article N2**

Article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

→ Dans la troisième modification, sont supprimés les alinéas suivants :

~~✓-secteur Ne:-~~

- ~~— Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants~~
- ~~— La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants, 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 ...~~
- ~~— La construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...), de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs d'espaces de plein air à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher chacun, et qu'elles s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site~~

~~✓-secteur Nh:-~~

- ~~— l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction~~
- ~~— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) ; la surface de plancher maximale est fixée à 20m²~~

~~✓-secteur Nt:-~~

- ~~— Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation, gîte rural, chambres d'hôtes, restaurant, artisanat d'art et locaux de fabrication et de vente de produits du terroir~~
- ~~— l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants~~
- ~~— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité~~

~~architecturale des bâtiments existants ; la surface de plancher maximale est fixée à 20m²~~

→ Dans la troisième modification, l'alinéa suivant est modifié :

✓ ~~secteurs N, Nca, Nha, Nta :~~

- 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.

→ Dans la troisième modification, l'article N2 sera modifié en ajoutant les alinéas suivants en zones N, Nca, Nco :

- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totales (ancien + neuf),
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol et de surface de plancher (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

Article N9 (emprise au sol)

→ Dans la troisième modification, l'article N9 sera modifié en ajoutant l'alinéa suivant en zones N, Na, Nco :

✓ ~~secteurs N, Na, Nco : L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m². L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 40 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²~~

Article N10 (hauteur)

→ Dans la troisième modification, l'article N10 sera modifié en supprimant l'alinéa suivant :

~~Autres secteurs : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 5,5 mètres à l'égout du toit, y compris pour les surélévations. Pour les extensions, la hauteur maximale est fixée à la hauteur de l'égout du toit existant.~~

Et en le remplaçant par l'alinéa :

✓ Secteurs N, Na, Nco : La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse

Article N11 (aspect extérieur des constructions)

→ Dans la troisième modification, l'article N11 sera modifié en supprimant les alinéas suivants :

~~Restauration et aménagement de bâtiments d'architecture remarquable (secteur Ne):~~

~~Toutes restaurations et aménagements devront respecter au plus près l'architecture traditionnelle du bâtiment existant, tant dans leur volume que dans les proportions, les ouvertures, la couverture, les teintes, les matériaux... En particulier, toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée.~~

~~• Secteurs Nc et Nt~~

~~→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :~~

~~✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale~~

~~✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits~~

~~✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France~~

~~→ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France~~

Article A7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Article non modifié :

Toute construction nouvelle 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 6 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative

Article N7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Article non modifié :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

3.3) Justifications

L'extension mesurée des bâtiments existants est fixée à 20% de la surface de plancher initiale sans pouvoir être supérieure à 200m² : cette disposition permet l'évolution du bâtiment sans pour autant pouvoir créer un logement supplémentaire. Cela signifie qu'il n'y aura pas d'impact en terme de réseaux, notamment AEP, en terme de pollution (pas de déplacements supplémentaires), en terme de consommation d'espace agricole (puisqu'il ne

s'agit là que d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, dans le jardin d'accompagnement qui ne relève ni de l'espace agricole, ni d'un espace forestier ou d'un milieu naturel).

La création d'annexes est rendue possible par le règlement, mais avec des limites importantes : elles ne pourront pas être construites dans l'espace agricole puisqu'elles ne pourront être admises que si elles sont situées à proximité immédiate du bâtiment principal (20m maxi), et à l'intérieur du jardin d'accompagnement. Elles seront limitées en surface et en nombre (pas plus de 40m² de surface de plancher cumulée, piscines exceptées), ce qui assurera une bonne intégration dans le paysage environnant.

La hauteur des extensions autorisées sera la même que celle du bâtiment d'origine, ce qui permettra une bonne intégration dans le paysage. La faible hauteur des annexes (3.50 m maxi) relève de la même volonté de bonne intégration paysagère.

Les aménagements et surélévations des constructions traditionnelles patrimoniales (XIX^{ème} siècle et antérieur) identifiées au titre de l'article L151-19 devront respecter le bâtiment d'origine, ce qui permettra également une bonne intégration dans le paysage.

Il en ressort que les extensions et annexes autorisées n'auront aucun impact sur l'activité agricole (absence de consommation sur les espaces agricoles ; absence de nouveaux logements), sur la qualité paysagère des lieux environnants, sur les espaces forestiers ou le milieu naturel (le jardin d'accompagnement étant par définition un milieu anthropisé sans intérêt environnemental marqué).

Cette réglementation est donc compatible avec le caractère naturel, agricole et forestier des zones A et N de la commune.