

**TROISIEME MODIFICATION DU PLU :**  
**NOTE DE SYNTHÈSE –PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES**  
**PUBLIQUES ASSOCIEES**

I- AVIS DE LA MRAe (courrier du 18/01/2023)

◆ *La MRAe indique que la 3<sup>ème</sup> modification du PLU du VERNET ne nécessite pas d'évaluation environnementale.*

II- AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS (courrier du 07/02/2023)

◆ *Le projet n'appelle pas de remarque particulière de la part de la CMA.*

◆ *La CMA note avec intérêt l'urbanisation prochaine de la zone d'activités de Manivière, projet que vous portez avec l'intercommunalité. La destination de cette zone avec le campus des métiers « BTP et usages du numérique », la création d'un bâtiment expérimental de la transition numérique et énergétique du Pays Sud Toulousain ainsi qu'une offre d'immobilier d'entreprises, fait écho aux préoccupations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.*

▶ **Réponse de la commune :** La commune prend bonne note de l'avis de la CMA, en précisant que l'urbanisation prochaine de la zone d'activités de Manivière ne relève pas des objets de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU.

III- COURRIER DU SCOT (courrier du 17/02/2023)

◆ *Développement équilibré : Au titre du SCoT, la commune du Vernet est un pôle d'équilibre et site d'intérêt local. La commune prévoit le développement d'un STECAL pour une clinique vétérinaire existante ce qui est compatible, tout comme l'ouverture à l'urbanisation pour du logement, avec le renforcement des pôles existants prévu par le SCoT. La protection et la valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers ont été prises en compte dans ce projet.*

▶ **Réponse de la commune :** La commune n'a pas d'observation à ce stade.

◆ *Consommation d'espaces : Le SCOT indique que la consommation qu'il a préconisée au Vernet entre 2010 et 2030 est de 42Ha, alors que la consommation effective entre 2010 et 2021 a été de 48Ha : soit un dépassement de 6Ha ; en ajoutant les 2.3ha de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup, le dépassement atteint 8.3Ha (+19.7%). Le SCOT précise que même si la commune projette, au titre de la loi Climat et Résilience, une diminution de 50% de sa consommation d'espaces à l'échéance 2030, l'objectif n'est pas encore décliné au niveau communal. Le SCOT demande donc à la commune du Vernet de respecter les orientations actuelles, et donc de veiller à la diminution ou la suppression de la surface de*

*consommation potentielle prévue avant 2030, et/ou de justifier les besoins particuliers en matière de production de logements dans la commune.*

▶ **Réponse de la commune** : La commune est d'accord avec le SCOT en ce qui concerne l'application de la loi Climat et résilience au niveau communal : la diminution de 50% de la consommation d'espaces est un objectif qui doit d'abord être décliné au niveau régional (SRADDET), puis au niveau du territoire du SCOT, avant de pouvoir être décliné au niveau de la commune du Vernet. Cependant, en intégrant d'ores et déjà l'objectif de la loi Climat et Résilience, la commune du Vernet montre sa volonté d'en tenir compte même si des arbitrages ne sont pas encore finalisés au niveau des communes pôles d'équilibre et site d'intérêt local du SCOT. La commune a développé dans sa notice explicative les raisons qui l'ont amenée à proposer l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup ; outre la compatibilité avec la loi Climat et Résilience, ce sont :

- ✓ D'assez faibles capacités de densification dans les tissus urbains,
- ✓ La prise en compte des possibilités de mutation (changement de destination des anciens silos agricoles localisés dans le bourg ; changement de destination d'un ancien hôtel restaurant dans le bourg, fermé depuis plusieurs années ; transformation de la friche industrielle correspondant à l'ancien centre de radios maritimes en un projet de technopôle OCCIGEN : ce projet n'a pas pu se concrétiser à ce jour faute de financement de la part de la Région),
- ✓ Une forte croissance démographique en lien avec un historique spécifique et une forte attractivité
- ✓ La proximité de la gare du Vernet
- ✓ La proximité du collège du Vernet
- ✓ L'urbanisation prochaine de la zone d'activités de Manivière
- ✓ Le développement des mobilités douces dans la commune du Vernet

◆ Aménagement et traitement paysager : Concernant la clinique vétérinaire, il n'est pas prévu de modification du traitement paysager sur le projet. La haie et un chêne remarquable existants sur le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation sont protégés par une modification en EBC. Conformément à la charte architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain, il conviendra de veiller à ce qu'un traitement qualitatif soit prévu au sein de l'OAP sur la base des préconisations de cette dernière

▶ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de la demande du SCOT et s'engage à la bonne prise en compte du traitement qualitatif de l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup sur la base des préconisations contenues dans l'OAP.

◆ trame verte et bleue : Le projet de modification n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue du SCOT : compatible avec le SCOT

◆ Energie renouvelable : Aucun dispositif de production d'énergie renouvelable n'est prévu dans le cadre du projet de modification : compatible avec le SCOT.

◆ Conforter l'autonomie économique du territoire : Le projet de développement de la clinique vétérinaire, permettra de pérenniser les emplois (30ème de salariés) et d'en accueillir de nouveaux

◆ Logements : En 2018, la commune possède 1312 logements d'après l'INSEE, pour 1110 logements en 2010, soit une différence de 202 logements sur les 530 maximum construits entre 2010 et 2030 préconisés par le SCoT. En complément, le nombre de logements vacants sur la commune serait de 59 en 2018 : compatible avec le SCOT

◆ Logements sociaux : En matière de logements sociaux, le SCoT préconise au sein des pôles de services, une production de 17 % de logements sociaux. Le projet prévoit une modification des règles du PLU portant de 25 % de logements sociaux à 10%. Le SCoT préconise la construction de 17% de logements sociaux dans les communes pôles de service du SCoT ; or le projet d'OAP prévoit une diminution de la part des logements sociaux de 25% à 10%, Il conviendra donc de prévoir 17 % de logements sociaux ou d'en justifier la faible part projetée au regard des autres projets portés sur la communes

▶ **Réponse de la commune** : La commune a justifié dans sa notice le parti pris de diminuer la part de LLS dans la zone AUb de Canteloup : Le nombre de logements locatifs sociaux dans la commune est de 48 LLS (données Insee 2019). Depuis cette date, 3 parcs supplémentaires sont en cours de réalisation, pour un total de 68 LLS :

- × Domaine des Oiseaux : 20 LLS pour un total de 80 logements,
- × Zone UBe de l'Oratoire : 24 LLS pour un total de 24 logements,
- × Anciens silos d'Arterris : 24 LLS pour un total de 24 logements.

Soit un total de 116 LLS à l'échéance fin 2023. La production totale de logements depuis 2013 est de 292 logements<sup>1</sup>. Si l'on ajoute une vingtaine de logements en 2012, 128 logements en cours de réalisation (Domaine des Oiseaux ; zone UBe de l'Oratoire ; anciens silos d'Arterris), 40 logements à créer sur la zone AUb de Canteloup, et 111 logements en densification, la production attendue (hors zones AUo) s'élève à 590 logements à l'échéance 2030. La part de logements locatifs sociaux, fixée à 17% par la P54 du D.O.O. du SCOT est donc de l'ordre de 100 logements locatifs sociaux, inférieur à la production de LLS à l'échéance 2023 (116 LLS). Dans ces conditions, la commune modifie l'obligation de créer 25% de logements locatifs sociaux dans la zone AUb de Canteloup, en portant cette obligation à 10%.

◆ Démographie : Le SCoT préconise un maximum d'habitants à 2030 de 3400 habitants, or la population actuelle de la commune était de 3059 en 2018. Avec les 40 logements environ du projet et d'après l'estimation calculée dans le projet, la commune atteindra avec les autres projets et le comblement des dents creuses et densification, environ 3400 habitants d'ici 2030 : compatible avec le SCOT.

◆ Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tous : Il est prévu dans le cadre du projet de clinique, l'aménagement de 7 places de véhicules en accompagnement de l'extension du projet. Il n'est pas fait mention d'aménagements dédiés aux modes doux. D'autre part, la modification de l'OAP ne donne pas de précision sur les modes doux, mais indique que le projet se situe à proximité de la gare ferroviaire

▶ **Réponse de la commune** : La commune a précisé dans l'OAP de la zone AUb de Canteloup la mise en œuvre d'une liaison douce reliant la rue de Canteloup à la RD74 (avenue de Lagardelle), en plus de celle qui a récemment été réalisée.

---

<sup>1</sup> 947 résidences principales en 2013 ; 1239 en 2019 – source : Insee

◆ Synthèse de l'avis du SCOT : L'avis du Pays Sud Toulousain ainsi rendu est favorable avec les remarques et observations suivantes :

- × Remarque 1 : D'après le portail de l'artificialisation, la consommation de la commune pour de l'habitat dépasse déjà les orientations du SCoT à savoir environ 48 ha/ habitat consommés entre 2010 et 2021 sur les 42 ha maximum préconisés par le SCoT. Avec les 2.3 ha supplémentaires, le projet conduira donc la commune à un dépassement de 14.2 à 19.7% sur les préconisations du SCOT en matière de consommation foncière dédiée à de l'habitat. Ainsi, afin de respecter les préconisations du SCoT, il conviendra de veiller à la diminution ou suppression de la surface de consommation potentielle prévue avant 2030 et/ou de justifier des besoins particuliers en matière de production de logements de la commune.
- × Remarque 2 : Le SCoT préconise la construction de 17% de logements sociaux dans les communes pôles de service du SCoT or le projet d'OAP prévoit une diminution de la part des logements sociaux de 25% à 10%. Il conviendra donc de prévoir 17 % de logements sociaux ou d'en justifier la faible part projetée au regard des autres projets portés sur la communes.
- × Observation : Conformément à la charte architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain, il conviendra de veiller à ce qu'un traitement qualitatif soit prévu au sein de l'OAP sur la base des préconisations de cette dernière

▶ **Réponse de la commune** : La commune a répondu ci-avant aux 2 remarques et à l'observation du SCOT.

#### IV- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 15/02/2023)

◆ *L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo, sur une emprise d'environ 2.3 ha, reste insuffisamment justifiée. La priorité doit être donnée aux opérations d'intensification. Un nombre important de logements est réalisable dans ce cadre. A ce sujet, les dernières opérations d'ensemble communales étant à minima de 25 logements par hectare (seuil haut de la fourchette de densité du SCOT), la logique voudrait qu'une même densité soit appliquée à l'estimation de production de logements en intensification permettant ainsi d'atteindre 130 logements en dents creuses et 40 logements en division parcellaire malgré le maintien d'une certaine rétention foncière.*

▶ **Réponse de la commune** : La commune a réalisé une analyse fine des possibilités de densification ; le nombre de logements a été calculé sur la base d'une moyenne de 600m<sup>2</sup> par logement, soit une densité de l'ordre de 17 logements par hectare. La commune ne peut pas suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture, qui demande de calculer le nombre de logements en intensification sur la base de 400m<sup>2</sup>/Ha, soit 25 logements par hectare, au motif que « les dernières opérations d'ensemble communale sont a minima de 25L/Ha ». En effet, s'il est possible de densifier dans des opérations d'ensemble sur la base d'une mixité typologique des habitations à construire (immeubles collectifs, maisons de ville, habitat pavillonnaire), il n'est pas réaliste de retenir la même densité pour des parcelles en densification ou en divisions parcellaires car ces parcelles sont généralement de petite taille et peuvent beaucoup plus difficilement recevoir des immeubles collectifs ou maisons de ville. La commune maintient donc son calcul, soit 111 logements en intensification (86 en dents creuses et 26 en divisions parcellaires).

◆ *L'opération sur la zone UBe ne semble par ailleurs ne pas avoir été prise en compte de façon systématique dans l'analyse produite. Sur cette dernière, il est prévu 40 logements supplémentaires.*

*Concernant l'objectif maximum de 3 400 habitants, il s'agit d'un plafond et non d'un objectif à atteindre, il ne peut porter à lui seul la justification de l'ouverture de la zone AUbo.*

▶ **Réponse de la commune** : La commune indique dans sa notice explicative que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup (40 logements, soit 100 habitants) permettra d'atteindre 3436 habitants à l'échéance 2030, soit, à la marge d'erreur près, la population maxi fixée par le DOO du SCOT (3400 habitants). La notice explicative explique également que 1) le SCOT avait estimé la population du VERNET à 2750 habitants en 2010 ; que 2) le D.O.O avait fixé les objectifs maxi de la population communale à 3400 habitants à l'échéance 2030, soit un taux de croissance de 1.1% par an entre 2010 et 2030 ; que 3) le PLU du VERNET, approuvé en janvier 2014 (approbation du PLU), tablait sur la production de 226 nouveaux logements à l'échéance 2030, soit un taux de croissance de 0.8% par an ; 4) que l'estimation du SCOT (2750 habitants en 2010) était erronée puisqu'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).

◆ *Concernant la consommation foncière permise au niveau du SCOT pour de l'habitat, au regard des chiffres annoncés, elle est d'ores et déjà atteinte. 52 ha ont été consommés entre 2009 et 2021 (soit plus de 4 ha par an et par extrapolation 43h a depuis 2012), hors seulement 42 ha sont autorisés.*

*Il est de plus annoncé 590 logements à l'échéance 2030 alors que le SCOT fixe à 530 le nombre de constructions de nouveaux logements à cette échéance. Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui génère une consommation de potentiel cultivable, est prématurée.*

▶ **Réponse de la commune** : Confer la réponse de la commune au SCOT : il y a bien un dépassement de 6Ha et de 8.3Ha en incluant l'ouverture de la zone AUB de Canteloup ; la commune justifie ce dépassement dans sa réponse à l'avis du SCOT, et maintient de ce fait son ouverture à l'urbanisation.

◆ *Concernant la suppression du pastillage en zone A et N, nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles devront être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF (annexes de 4 m au faitage ; recul de 3 m par rapport à la limite de l'unité foncière ou alignement à l'existant...). Une absence de recul en zone agricole pourrait être source de conflits de voisinage. L'emprise des piscines pourrait également être réduite car, en l'état, son dimensionnement apparaît conséquent.*

▶ **Réponse de la commune** : Confer la réponse de la commune à la CDPENAF : la commune modifie le règlement de la zone A (article A7).

◆ *Conclusion de la Chambre d'Agriculture : Le projet de 3ème modification du PLU impacte le potentiel cultivable et indirectement l'activité agricole. En conséquence, nous formulons un avis défavorable. Nous demandons que le projet de modification soit revu pour intégrer les observations ci-dessus. Nous souhaitons être informés des suites données au présent avis*

▶ **Réponse de la commune** : La commune maintient son projet pour les raisons explicitées dans la présente notice (justifications apportées : confer réponse à l'avis du SCOT).

V- COURRIER DE LA DDT (courrier du 20/02/2023)

*Les justifications apportées, dans cette perspective, dans le rapport de présentation, en matière de besoins, de gestion de la dynamique démographique à échéance 2030 (3400 habitants en 2030) répondent aux attentes. Le volet environnemental est également bien abordé. De même, les évolutions proposées dans le règlement écrit et le règlement graphique ne suscitent pas de remarques particulières. Pour autant, le point n°3 qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Canteloup suscite plusieurs observations de ma part au regard de la réglementation de l'urbanisme :*

◆ *Tout d'abord, dans le cadre du suivi de l'objectif « zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 (ZAN) » la loi climat et résilience prend pour référence la période 2011-2021 et non pas la moyenne annuelle de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers constatée entre 2009 et 2021. Le portail de l'artificialisation indique une consommation de ces espaces de 33 ha, et non 84,4 ha comme il en est déduit à la page 41 de la notice. Dans l'attente d'une déclinaison territorialisée de la loi climat et résilience, l'objectif intermédiaire de consommation d'espace sur la période 2021-2031 devrait ne pas dépasser la moitié de la consommation 2011-2021 et donc se limiter à environ 16,5 ha. Or, en l'état du PLU modifié, suite à la présente procédure, l'estimation prévisionnelle de la consommation d'espace, sur la période 2021-2031, se doit de comptabiliser (cf tableau page 42), au minimum,*

- les secteurs UBe de l'Oratoire (1,2 ha),*
- AUF de Manivièle (10,1 ha),*
- AUB de Canteloup (objet de la modification de 2,3 ha).*
- le potentiel constructible en dents creuses soit environ 5 ha (cf page 30 de la notice)*

*L'extension urbaine attendue serait donc de l'ordre de 18,6 ha. L'objectif de 16,5 ha ne serait pas ainsi rigoureusement respecté. Dans le cas de la commune du Vernet, ce niveau de dépassement (2 ha) peut néanmoins être relativisé au regard de la territorialisation ultérieure du ZAN, des besoins et des priorités en zones d'activités portées par l'EPCI et des modalités de prise en compte de cette consommation car le secteur de Manivièle (10,1 ha) qui correspond à la zone d'activité intercommunale impacte majoritairement le résultat.*

*En ce qui concerne la compatibilité avec l'objectif du SCoT de limiter à 42 hectares la consommation foncière pour l'habitat sur la période 2010-2030, il convient de comparer cet objectif à la consommation observée entre 2010 et 2021 (34 ha) et celle attendue entre 2022 et 2030 (3,5 ha pour l'habitat) soit au total 37,5 ha. Cette consommation est par conséquent compatible avec l'objectif maximal fixé par le SCoT de 42 ha sur 2010-2030.*

*En revanche l'objectif de production de logements fixé à 530 logements entre 2010 et 2030 serait dépassé. En effet, sur la base de la projection réalisée page 36 de la notice celle-ci aboutit à une production de 704 logements sur 2010-2030*

▶ **Réponse de la commune :** La commune modifiera la notice explicative en reprenant les données chiffrées retenues par la DDT en prenant pour référence la période 2011-2021 et non pas la moyenne annuelle de la consommation d'espaces constatée entre 2009 et 2021. La commune est d'accord avec la DDT au sujet de l'application de la loi Climat et Résilience à la commune du Vernet : comme indiqué en réponse à l'avis du SCOT, la loi doit dans un premier temps être déclinée au niveau régional (SRADDET), puis au niveau du territoire du SCOT, avant de pouvoir l'être au niveau de la commune du Vernet. Cependant, en intégrant d'ores et déjà l'objectif de la loi Climat et Résilience, la commune du Vernet montre sa volonté d'en tenir compte même si des arbitrages ne sont pas encore finalisés au niveau des communes pôles d'équilibre et site d'intérêt local du SCOT.

◆ *Sur le déroulement de la procédure, il convient de noter que, concernant également l'ouverture de la zone AUbo de Canteloup, l'approbation de la présente modification interviendra au-delà de la stricte date des neuf ans après l'approbation initiale du PLU (soit après le 20/01/2023). Les conditions de délais fixées par l'article L153-38 du CU ne seront, dès lors, pas rigoureusement respectées. Ce dépassement génère en conséquence une fragilité juridique. A noter aussi sur ce point de la procédure que, conformément à l'article L 153-38 du CU, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Or, les éléments de justification, joints dans le cadre de la délibération du conseil municipal du 7/12/2022, souffrent d'un manque de données et d'analyse associée. On peut ainsi regretter, sur ce point, l'absence d'une délibération complémentaire, argumentée sur la base des éléments fournis dans la notice explicative du présent dossier*

▶ **Réponse de la commune** : La commune est consciente de cette fragilité juridique.

La commune rédigera une délibération modificative consistant à annexer la notice explicative qui définit en détail les éléments de justification.

◆ *En conclusion, au regard des éléments apportés dans le dossier, en matière de maîtrise de la dynamique de développement à échéance 2030 et de la justification des besoins qui en découlent, j'émet un avis favorable à la procédure de modification n03 du PLU de le Vernet, sans préjuger toutefois des suites juridiques consécutives à un éventuel recours de tiers*

## VI- COURRIER DE LA CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (courrier du 13/04/2020)

◆ *Zone AUo « face au collège » : Selon les horaires de sortie du collège, il y a du stationnement le long de la RD 74. Le Secteur Routier d'Auterive préconise de créer quelques places longitudinales, sachant que cette demande avait déjà été formulée par des parents d'élèves*

▶ **Réponse de la commune** : La commune précise que la zone AUo « face au collège » ne fait pas l'objet de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU du Vernet ; cependant, la commune retient l'avis du CD31 et l'intégrera lors de l'ouverture de cette zone, dans le cadre d'une procédure évolutive de son PLU.

◆ *Zone UBa « l'Oratoire » : Des observations avaient déjà été émises dans le cadre de la consultation des services départementaux lors de la modification N°2 du P.L.U. en 2020. Concernant l'Orientation d'Aménagement de la zone UBe de l'Oratoire (page 32 de la notice explicative) : deux principes d'accès à la RD 19c sont indiqués. Le Secteur Routier d'Auterive attire l'attention sur la sécurité de cette zone par rapport à la visibilité, du fait de l'alignement de platanes. Lors du dépôt du permis d'aménagement, le Secteur Routier d'Auterive devra être associé pour définir les modalités d'accès*

▶ **Réponse de la commune** : La commune précise que la zone UBe de « l'Oratoire » ne fait pas l'objet de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU du Vernet ; cependant, la commune retient l'avis du CD31 et associera le Secteur Routier d'Auterive lors du dépôt du permis d'aménagement.

◆ *Zone NL1 Base de loisirs du Lac des Prairies : L'aménagement de l'accès à la future base (zone UFa), est pris en compte dans le projet de recalibrage de la RD 74*

▶ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de la remarque du CD31.

◆ Zone AUF/AU Fo de « Manivière » : Il est prévu le long de la RD 74 des plantations d'alignement. Pour rappel: remarques générales concernant les plantations le long du domaine public routier départemental: Pour toutes les zones:

- Les plantations d'arbres dont la hauteur serait supérieure à 2 mètres nécessitent d'être positionnées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.
- Si la hauteur des plantations est inférieure à 2 mètres (arbustes, haies, ..) un retrait de 0,50 mètre de l'alignement est suffisant.
- Aux embranchements routiers, courbes à forts rayons, carrefours ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 mètre sur une longueur de 50 mètre de part et d'autre de ces embranchements.

▶ **Réponse de la commune** : La commune précise que la zone AUF/AU Fo de « Manivière » ne fait pas l'objet de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU du Vernet ; cependant, la commune retient l'avis du CD31 et veillera au respect de demandes du CD31 lors du dépôt du permis d'aménagement.

#### VII- COURRIER DE LA CDPENAF (courrier du 17/04/2023)

◆ La CDPENAF donne un avis Favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de réglementer l'implantation des annexes, en zone A, à une distance de 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière.

▶ **Réponse de la commune** : La commune modifiera l'article A7 (en rouge ce qui est modifié) :

Article A7 : 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~~ **devront être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives.**

## **ANNEXE : COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme**  
**de dispense d'évaluation environnementale,**  
**rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,**  
**sur la 3<sup>ème</sup> modification du PLU du VERNET (31)**

N°Saisine : 2022-011250  
N°MRAe : 2023ACO10  
Avis émis le 18 janvier 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2022-011250 ;**
- **3<sup>ème</sup> modification du PLU du VERNET (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, la commune du VERNET ;**
- **reçue le 29 novembre 2022 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Rend l'avis conforme qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU du VERNET (31), objet de la demande n°2022-011250, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté par délégation par Marc TISSEIRE conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Toulouse le 07 février 2023

Mairie du Vernet  
M. Serge DEMANGE  
Maire  
30 avenue de la mairie  
31810 LE VERNET

Direction des Affaires Economiques  
Horaires : 8h-12h30/13h-17h  
Dossier suivi par Guy DAIMÉ  
Chef de projet Politiques Territoriales  
Mail : [gdaimé@cm-toulouse.fr](mailto:gdaimé@cm-toulouse.fr)  
Tél. : 05.61.10.47.11

Nos réf. : LA/SG/SDE/NS0223 010

Objet : 3<sup>ème</sup> modification du PLU



Monsieur le Maire,

Votre projet de modification du PLU de votre commune n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Nous notons avec intérêt l'urbanisation prochaine de la zone d'activités de Manivière, projet que vous portez avec l'intercommunalité. La destination de cette zone avec le campus des métiers « BTP et usages du numérique », la création d'un bâtiment expérimental de la transition numérique et énergétique du Pays Sud Toulousain ainsi qu'une offre d'immobilier d'entreprises, fait écho aux préoccupations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Nos services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président  
Lucien AMOROS



Ecole Supérieure des Métiers  
Chemin de la Pyramide BP 25  
31601 MURET Cedex 1  
Mail : [esm@cm-toulouse.fr](mailto:esm@cm-toulouse.fr)  
Téléphone : 05 62 11 60 60  
[www.esm-muret.fr](http://www.esm-muret.fr)

Siège Social  
18 bis boulevard Lascrosses  
BP 91030 - 31010 TOULOUSE Cedex 6  
Mail : [contact@cm-toulouse.fr](mailto:contact@cm-toulouse.fr)  
Téléphone : 05 61 10 47 47  
[www.cm-toulouse.fr](http://www.cm-toulouse.fr)  
[www.creer-et-gérer-son-entreprise.fr](http://www.creer-et-gérer-son-entreprise.fr)

Antenne du Comminges  
5 Espace Pégot  
31800 SAINT-GAUDENS  
Mail : [stgaudens@cm-toulouse.fr](mailto:stgaudens@cm-toulouse.fr)  
Téléphone : 05 61 89 17 57



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

Monsieur le Maire  
Mairie du Vernet

N/Réf : CE/23/02/08  
Dossier suivi par : Coline ETIENNE  
[scot@payssudtoulousain.fr](mailto:scot@payssudtoulousain.fr)  
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 17 février 2023

**Objet : avis PPA sur la modification 3 du PLU du Vernet au titre du SCoT**

Monsieur le Maire,

Le territoire communal du Vernet est régi par un PLU approuvé en 2014 et a engagé une 3<sup>ème</sup> modification de ce dernier. Au titre de la compatibilité au SCoT, le Pays Sud Toulousain, porteur de SCoT est donc consulté au titre des personnes publiques associées. L'avis du Pays Sud Toulousain ainsi rendu est le suivant.

**1. Présentation du projet et contexte**

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

- Création d'un STECAL portant sur l'extension de la clinique vétérinaire classée en zone Nh au PLU actuel, plan du projet ci-après

Le projet prévoit l'extension de l'activité<sup>1</sup> sur une emprise au sol voisine de 220m<sup>2</sup>, comprenant :  
Au rez-de-chaussée : salles de consultation pour urgences et soins intensifs, box d'hospitalisation chiens et chats, laboratoire d'analyses, salle IRM  
Au premier étage : salles de réunion, de repos, de formation, de conférences,

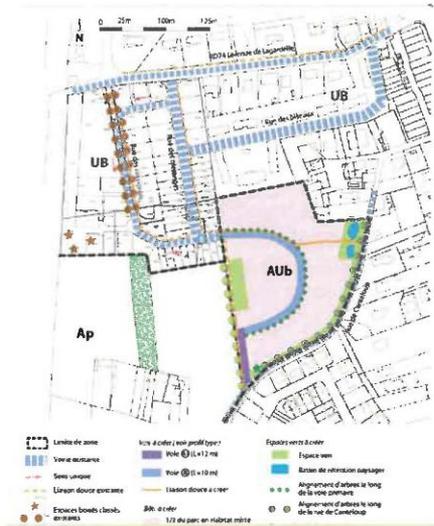


PAYS SUD TOULOUSAIN  
34 avenue de Toulouse  
31390 CARBONNE

- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup, (AUB0 en en AUB)

Le projet prévoit 40 logements, sur une emprise de 2.3 ha soit une densité de 25 logements par hectare.

- Suppression des secteurs suivants, conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi 'Macron') n°2015-990 du 6/08/2015, et modification du règlement écrit 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.



## 2. Compatibilité au SCoT

### Organiser un développement équilibré à horizon 2030

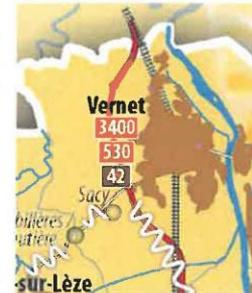
- Développement équilibré

Au titre du SCoT, la commune du Vernet est un pôle d'équilibre et site d'intérêt local. La commune prévoit le développement d'un STECAL pour une clinique vétérinaire existante ce qui est compatible, tout comme l'ouverture à l'urbanisation pour du logement, avec le renforcement des pôles existants prévu par le SCoT. La protection et la valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers ont été pris en compte dans ce projet.

✓ **Compatible avec le SCoT**

- Consommation d'espaces

D'après le portail de l'artificialisation des sols, la consommation foncière de la commune entre 2009 et 2021 a été de 101,3 ha toutes vocations confondues et de 52.8 pour l'habitat (soit environ 4.8ha/ an) ce qui équivaut à une consommation d'environ 48 ha entre 2010 et 2021 pour de l'habitat. Or la consommation préconisée par le SCoT pour Le Vernet entre 2010 et 2030 pour l'habitat (voir ci-contre en marron) est de maximum 42 ha. Il y a donc déjà 6 ha de dépassement pour la commune, soit 14.2%.



Le projet d'extension de la clinique vétérinaire ne représente pas une consommation d'espace Naturels Agricoles et Forestiers supplémentaire, car elle est située sur une parcelle déjà urbanisée. En revanche, le projet prévoit également l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUB de Canteloup, représentant 2.3 ha de consommation supplémentaire à compter de 2025 (condition de l'OAP). Le projet conduira donc à une consommation de 50.3 ha pour l'habitat sur les 42 ha préconisés par le SCoT, soit un dépassement de 19.7 %. Même si la commune a projeté une diminution de la consommation de 50% par rapport à la consommation de cette dernière des 10 années précédentes (objectif national de la Loi climat et résilience), il convient de rappeler que



PAYS SUD TOULOUSAIN  
 34 avenue de Toulouse  
 31390 CARBONNE

cet objectif n'est à ce jour pas décliné à l'échelle communale. Ainsi, en l'absence de territorialisation plus fine de cet objectif, il convient de respecter en la matière les orientations actuelles du SCoT.

- **Remarque : D'après le portail de l'artificialisation, la consommation de la commune pour de l'habitat dépasse déjà les orientations du SCoT à savoir environ 48 ha/ habitat consommés entre 2010 et 2021 sur les 42 ha maximum préconisés par le SCoT. Avec les 2.3 ha supplémentaires, le projet conduira donc la commune à un dépassement de 14.2 à 19.7% sur les préconisations du SCOT en matière de consommation foncière dédiée à de l'habitat. Ainsi, afin de respecter les préconisations du SCoT, il conviendra de veiller à la diminution ou suppression de la surface de consommation potentielle prévue avant 2030 et/ou de justifier des besoins particuliers en matière de production de logements de la commune.**

### Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures

- Aménagement et traitement paysager (P59)

Concernant la clinique vétérinaire, il n'est pas prévu de modification du traitement paysager sur le projet. La haie et un chêne remarquables existants sur le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation sont protégés par une modification en EBC.

✓ **Observation : Conformément à la charte architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain, il conviendra de veiller à ce qu'un traitement qualitatif soit prévu au sein de l'OAP sur la base des préconisations de cette dernière.**

- Trame verte et bleue

Le projet de modification n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue du SCoT.

✓ **Compatible avec le SCoT**

- Énergie renouvelable

Aucun dispositif de production d'énergie renouvelable n'est prévu dans le cadre de ce projet.



✓ **Compatible avec le SCoT**

### Conforter l'autonomie économique du territoire

Le projet de développement de la clinique vétérinaire, permettra de pérenniser les emplois (30ème de salariés) et d'en accueillir de nouveaux.

✓ **Compatible avec le SCoT**

### Assurer une urbanisation durable pour tous



PAYS SUD TOULOUSAIN  
34 avenue de Toulouse  
31390 CARBONNE

- Densité : (P58)

Préconisations du SCoT en matière de densité :

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

*Densité = logements / surface du lotissement sans voirie et espaces verts.*

Le projet d'ouverture à l'urbanisation prévoit une 40 ène de logements sur une surface de

- Logements

En 2018, la commune possède 1312 logements d'après l'INSEE, pour 1110 logements en 2010, soit une différence de 202 logements sur les 530 maximum construits entre 2010 et 2030 préconisés par le SCoT. En complément, le nombre de logements vacants sur la commune serait de 59 en 2018.

✓ **Compatible avec le SCoT**

Logements sociaux

En matière de logements sociaux, le SCoT préconise au sein des pôles de services, une production de 17 % de logements sociaux. Le projet prévoit une modification des règles du PLU portant de 25 % de logements sociaux à 10%.

➤ **Remarque : Le SCoT préconise la construction de 17% de logements sociaux dans les communes pôles de service du SCoT or le projet d'OAP prévoit une diminution de la part des logements sociaux de 25% à 10%. Il conviendra donc de prévoir 17 % de logements sociaux ou d'en justifier la faible part projetée au regard des autres projets portés sur la communes.**

- Démographie : (P9 et P10)

Le SCoT préconise un maximum d'habitants à 2030 de 3400 habitants, or la population actuelle de la commune était de 3059 en 2018. Avec les 40 logements environ du projet et d'après l'estimation calculée dans le projet, la commune atteindra avec les autres projets et le comblement des dents creuses et densification, environ 3400 habitants d'ici 2030.

✓ **Compatible avec le SCoT**

**Promouvoir une mobilité pour tous une accessibilité à tout**

Il est prévu dans le cadre du projet de clinique, l'aménagement de 7 places de véhicules en accompagnement de l'extension du projet. Il n'est pas fait mention d'aménagements dédiés aux modes doux. D'autre part, la modification de l'OAP ne donne pas de précision sur les modes doux, mais indique que le projet se situe à proximité de la gare ferroviaire.

✓ **Compatible avec le SCoT**



### *Synthèse de l'avis*

Le territoire communal du Vernet est régi par un PLU approuvé en 2014 et a engagé une 3<sup>ème</sup> modification de ce dernier. Au titre de la compatibilité au SCoT, le Pays Sud Toulousain, porteur de SCoT est donc consulté au titre des personnes publiques associées. L'avis du Pays Sud Toulousain ainsi rendu est favorable avec les remarques et observations suivantes au projet de modification du plan local d'urbanisme du Vernet tel que proposé :

**Remarque 1 :** Remarque : D'après le portail de l'artificialisation, la consommation de la commune pour de l'habitat dépasse déjà les orientations du SCoT à savoir environ 48 ha/ habitat consommés entre 2010 et 2021 sur les 42 ha maximum préconisés par le SCoT. Avec les 2.3 ha supplémentaires, le projet conduira donc la commune à un dépassement de 14.2 à 19.7% sur les préconisations du SCoT en matière de consommation foncière dédiée à de l'habitat. Ainsi, afin de respecter les préconisations du SCoT, il conviendra de veiller à la diminution ou suppression de la surface de consommation potentielle prévue avant 2030 et/ou de justifier des besoins particuliers en matière de production de logements de la commune.

**Remarque 2 :** Le SCoT préconise la construction de 17% de logements sociaux dans les communes pôles de service du SCoT or le projet d'OAP prévoit une diminution de la part des logements sociaux de 25% à 10%. Il conviendra donc de prévoir 17 % de logements sociaux ou d'en justifier la faible part projetée au regard des autres projets portés sur la communes.

**Observation :** Conformément à la charte architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain, il conviendra de veiller à ce qu'un traitement qualitatif soit prévu au sein de l'OAP sur la base des préconisations de cette dernière.

Le Pays se met à votre disposition pour préciser et travailler avec vous sur la prise en compte de ces remarques.

**Gérard ROUJAS**  
**Président du Pays Sud Toulousain**  
**PO/ Gérard CARBLANQUET**  
**Vice-président au SCoT**



PAYS SUD TOULOUSAIN  
34 avenue de Toulouse  
31390 CARBONNE



MONSIEUR SERGE DEMANGE  
MAIRE DU VERNET  
30 AVENUE DE LA MAIRIE

31810 LE VERNET

Toulouse, le 15 février 2023

Réf : GD.JB.SD.2023\_058  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE  
Tél. : **05 61 10 42 69**

**Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : Avis sur la 3<sup>ème</sup> modification du PLU**

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 26 janvier 2023, vous nous avez adressé le projet de 3<sup>ème</sup> modification de votre PLU, pour avis.

La modification porte sur :

- La création d'un STECAL Ncv pour l'extension de la clinique vétérinaire classée en zone Nh du PLU actuel ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup ;
- La suppression du pastillage en zones A et N.

La création du STECAL Ncv, d'une emprise de 2 381 m<sup>2</sup>, remplace le secteur Nh préexistant sur la même unité foncière, afin de permettre le maintien et le développement de la clinique vétérinaire. Cette création de STECAL n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo, sur une emprise d'environ 2.3 ha, reste insuffisamment justifiée.** La priorité doit être donnée aux opérations d'intensification. Un nombre important de logements est réalisable dans ce cadre. A ce sujet, les dernières opérations d'ensemble communales étant à minima de 25 logements par hectare (seuil haut de la fourchette de densité du SCOT), la logique voudrait qu'une même densité soit appliquée à l'estimation de production de logements en intensification permettant ainsi d'atteindre 130 logements en dents creuses et 40 logements en division parcellaire malgré le maintien d'une certaine rétention foncière.

L'opération sur la zone UBe ne semble par ailleurs ne pas avoir été prise en compte de façon systématique dans l'analyse produite. Sur cette dernière, il est prévu 40 logements supplémentaires.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18310004900026  
APE 9411 Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

.../...



Concernant l'objectif maximum de 3 400 habitants, il s'agit d'un plafond et non d'un objectif à atteindre, il ne peut porter à lui seul la justification de l'ouverture de la zone AUbo.

Concernant la consommation foncière permise au niveau du SCoT pour de l'habitat, au regard des chiffres annoncés, elle est d'ores et déjà atteinte. 52 ha ont été consommés entre 2009 et 2021 (soit plus de 4 ha par an et par extrapolation 43 ha depuis 2012), hors seulement 42 ha sont autorisés.

Il est de plus annoncé 590 logements à l'échéance 2030 alors que le SCOT fixe à 530 le nombre de constructions de nouveaux logements à cette échéance. **Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui génère une consommation de potentiel cultivable, est prématurée.**

Concernant la suppression du pastillage en zone A et N, **nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles devront être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF** (annexes de 4 m au faitage ; recul de 3 m par rapport à la limite de l'unité foncière ou alignement à l'existant...). **Une absence de recul en zone agricole pourrait être source de conflits de voisinage.** L'emprise des piscines pourrait également être réduite car, en l'état, son dimensionnement apparaît conséquent.

Le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU impacte le potentiel cultivable et indirectement l'activité agricole. En conséquence, nous formulons un **avis défavorable**. Nous demandons que le projet de modification soit revu pour intégrer les observations ci-dessus.

Nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Carbonne, le 20 février 2023

Le directeur départemental des  
territoires

à

Monsieur le maire  
Mairie de Le Vernet  
30, avenue de la Mairie  
31810 Le Vernet

Objet : Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Le Vernet

Vous m'avez transmis pour avis, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme (CU) et avant la mise à l'enquête, le projet de modification numéro 3 du PLU de la commune de Le Vernet.

Conformément à l'arrêté municipal de prescription en date du 14 décembre 2022 (faisant suite à une délibération du conseil municipal du 14/06/2022), ce projet de modification porte sur les trois points suivants:

1- la création d'un STECAL Ncv (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, cf L151-13 du Code de l'urbanisme) afin de permettre l'agrandissement d'une clinique vétérinaire située en zone Nh,

2- la prise en compte des évolutions du Code de l'urbanisme issues de la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite loi Macron, visant à simplifier et à harmoniser les règlements des zones agricoles et naturelles (cf L151-12) vis-à-vis notamment des constructions existantes à usage d'habitation. De fait, plusieurs micro-secteurs (Nc, Nca, Nh, Nha, Nt et Nta) sont supprimés et intégrés au sein des zones A, Ap et N. Les zones concernées par les nouvelles dispositions sont les zones A, Ap, Aco, N, Nco et Na en raison de la présence de constructions,

3- l'ouverture de la zone AUbo de Canteloup (cf L153-38 du CU) afin d'y autoriser les constructions à l'horizon 2025, en lien avec les besoins prévisionnels de développement local et en cohérence avec les orientations du SCoT (consommation d'espace, densité, production de logements,...) ainsi qu'avec les objectifs démographiques formulés lors de l'élaboration du PLU.

Service territorial – Pôle territorial centre Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain  
Affaire suivie par: Jean Claude LARRIEU  
Mél : [jean-claude.larrieu@haute-garonne.gouv.fr](mailto:jean-claude.larrieu@haute-garonne.gouv.fr)  
31 chemin Saint Laurent  
31190 CARBONNE  
Tél. : 05 36 47 80 47

1/3

Ces points de la procédure ont fait l'objet d'échanges en novembre 2022 entre les services municipaux et ceux de la DDT. Il convient tout d'abord de rappeler que le PLU ayant été approuvé le 20/01/2014 (dernière révision générale), la présente procédure se situe dans la neuvième année d'exécution du document. Aussi, comme la collectivité l'envisage (cf page 46 de la notice), il sera nécessaire d'engager une nouvelle révision à l'horizon 2026 dès que l'évolution en cours du SCoT sera terminée.

Les justifications apportées, dans cette perspective, dans le rapport de présentation, en matière de besoins, de gestion de la dynamique démographique à échéance 2030 (3400 habitants en 2030) répondent aux attentes. Le volet environnemental est également bien abordé. De même, les évolutions proposées dans le règlement écrit et le règlement graphique ne suscitent pas de remarques particulières.

Pour autant, le point n°3 qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Canteloup suscite plusieurs observations de ma part au regard de la réglementation de l'urbanisme.

Tout d'abord, dans le cadre du suivi de l'objectif « zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 (ZAN) » la loi climat et résilience prend pour référence la période 2011-2021 et non pas la moyenne annuelle de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers constatée entre 2009 et 2021. Le portail de l'artificialisation indique une consommation de ces espaces de 33 ha, et non 84,4 ha comme il en est déduit à la page 41 de la notice.

Dans l'attente d'une déclinaison territorialisée de la loi climat et résilience, l'objectif intermédiaire de consommation d'espace sur la période 2021-2031 devrait ne pas dépasser la moitié de la consommation 2011-2021 et donc se limiter à environ 16,5 ha. Or, en l'état du PLU modifié, suite à la présente procédure, l'estimation prévisionnelle de la consommation d'espace, sur la période 2021-2031, se doit de comptabiliser (cf tableau page 42), au minimum,

- les secteurs UBe de l'Oratoire (1,2 ha),
- AUF de Manivière (10,1 ha),
- AUb de Canteloup (objet de la modification de 2,3 ha).
- le potentiel constructible en dents creuses soit environ 5 ha (cf page 30 de la notice)

L'extension urbaine attendue serait donc de l'ordre de 18,6 ha. L'objectif de 16,5 ha ne serait pas ainsi rigoureusement respecté. Dans le cas de la commune du Vernet, ce niveau de dépassement (2 ha) peut néanmoins être relativisé au regard de la territorialisation ultérieure du ZAN, des besoins et des priorités en zones d'activités portées par l'EPCI et des modalités de prise en compte de cette consommation car le secteur de Manivière (10,1 ha) qui correspond à la zone d'activité intercommunale impacte majoritairement le résultat.

En ce qui concerne la compatibilité avec l'objectif du SCoT de limiter à 42 hectares consommation foncière pour l'habitat sur la période 2010-2030. Il convient de comparer cet objectif à la consommation observée entre 2010 et 2021 (34 ha) et celle attendue entre 2022 et 2030 (3,5 ha pour l'habitat) soit au total 37,5 ha. Cette consommation est par conséquent compatible avec l'objectif maximal fixé par le SCoT de 42 ha sur 2010-2030.

En revanche l'objectif de production de logements fixé à 530 logements entre 2010 et 2030 serait dépassé. En effet, sur la base de la projection réalisée page 36 de la notice celle-ci aboutit à une production de 704 logements sur 2010-2030.

Sur le déroulement de la procédure, il convient de noter que, concernant également l'ouverture de la zone AUbo de Canteloup, l'approbation de la présente modification interviendra au-delà de la stricte date des neuf ans après l'approbation initiale du PLU (soit après le 20/01/2023). Les conditions de délais fixées par l'article L153-38 du CU ne seront, dès lors, pas rigoureusement respectées. Ce dépassement génère en conséquence une fragilité juridique.

A noter aussi sur ce point de la procédure que, conformément à l'article L153-38 du CU, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Or, les éléments de justification, joints dans le cadre de la délibération du conseil municipal du 7/12/2022, souffrent d'un manque de données et d'analyse associée. On peut ainsi regretter, sur ce point, l'absence d'une délibération complémentaire, argumentée sur la base des éléments fournis dans la notice explicative du présent dossier.

En conclusion, au regard des éléments apportés dans le dossier, en matière de maîtrise de la dynamique de développement à échéance 2030 et de la justification des besoins qui en découlent, j'émet un avis favorable à la procédure de modification n°3 du PLU de le Vernet, sans préjuger toutefois des suites juridiques consécutives à un éventuel recours de tiers.

Pour le directeur départemental des  
territoires et par délégation

Le chef du pôle territorial centre

Guillaume Fàrre-Fropier



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité



DIRECTION DU  
DEVELOPPEMENT ET DE  
L'APPUI AUX TERRITOIRES

Dossier suivi par :  
Virginie PECO  
Tél. : 05 34 33 48 71  
Fax : 05 34 33 43 90  
DDAT / VP /

## CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Toulouse, le 13 AVR. 2023



Monsieur Serge DEMANGE  
Maire de LE VERNET  
Hôtel de ville de LE VERNET  
30 Avenue de la Mairie  
31810 LE VERNET

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de modification N°3 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes concernant des orientations d'aménagement :

▪ Zone AU0 « face au collège »

Selon les horaires de sortie du collège, il y a du stationnement le long de la RD 74.

Le Secteur Routier d'Auterive préconise de créer quelques places longitudinales, sachant que cette demande avait déjà été formulée par des parents d'élèves.

▪ Zone UBe de « l'Oratoire »

Des observations avaient déjà été émises dans le cadre de la consultation des services départementaux lors de la modification N°2 du P.L.U. en 2020.

Concernant l'Orientation d'Aménagement de la zone UBe de l'Oratoire (page 32 de la notice explicative) : deux principes d'accès à la RD 19c sont indiqués. Le Secteur Routier d'Auterive attire l'attention sur la sécurité de cette zone par rapport à la visibilité, du fait de l'alignement de platanes.

Lors du dépôt du permis d'aménagement, le Secteur Routier d'Auterive devra être associé pour définir les modalités d'accès.

▪ Zone NL1 Base de loisirs du Lac des Prairies

L'aménagement de l'accès à la future base (zone UFa), est pris en compte dans le projet de recalibrage de la RD 74.

▪ Zone AUF et AUFO de « Manivière »

Il est prévu le long de la RD 74 des plantations d'alignement.

Pour rappel : remarques générales concernant les plantations le long du domaine public routier départemental :

Pour toutes les zones :

- Les plantations d'arbres dont la hauteur serait supérieure à 2 mètres nécessitent d'être positionnées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.
- Si la hauteur des plantations est inférieure à 2 mètres (arbustes, haies,...) un retrait de 0,50 mètre de l'alignement est suffisant.
- Aux embranchements routiers, courbes à forts rayons, carrefours ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 mètre sur une longueur de 50 mètre de part et d'autre de ces embranchements.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

**Sébastien VINCINI**  
Président



COPIE :

- Mme Annie VIEU et M. Thierry SUAUD

Conseillers Départementaux du canton de PORTET-SUR-GARONNE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 17 avril 2023

Service économie agricole

Affaire suivie par : Younes Rahhali  
Téléphone : 06 85 44 01 11  
Courriel : [younes.rahhali@haute-garonne.gouv.fr](mailto:younes.rahhali@haute-garonne.gouv.fr)

**Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 13 avril 2023 sur le projet de troisième modification du Plan Local d'Urbanisme du VERNET**

**Objet** : Délimitation d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone A  
Encadrement des extensions et des annexes en zone A et N

**Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;**

**Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;**

**Vu la saisine de la CDPENAF en date du 28 février 2023;**

**Vu le projet arrêté de modification du PLU de la commune du VERNET;**

**À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,**

Un avis Favorable sur le projet de STECAL pour l'extension de la clinique vétérinaire du Vernet
---

Détail des suffrages (18 votes) : Favorable à l'unanimité
---

Un avis Favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de réglementer l'implantation des annexes, en zone A, à une distance de 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière
---

Détail des suffrages (18 votes) : Favorable à l'unanimité, assorti d'une réserve
--

La présidente de séance,  
  
Mélanie Tauber