



département de Haute-Garonne
COMMUNE DE
LE VERNET

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



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
TROISIEME MODIFICATION

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1.	1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :	3
2.	2 LES OBJETS DE LA TROISIEME MODIFICATION	5
3.	3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION	7
3.1	CREATION D'UN STECAL clinique vétérinaire	7
3.1.1	Modification portant sur le règlement graphique	7
3.1.2	Modification portant sur le règlement écrit.....	8
3.1.3	Contexte	9
3.1.4	Analyse de l'état des lieux	10
3.1.5	Justification	20
3.2	OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUbo de CANTELOUP	21
3.2.1	Modification portant sur le règlement graphique	21
3.2.2	Modification portant sur le règlement écrit.....	22
3.2.3	Modification portant sur les OAP	22
3.2.4	Justifications.....	25
3.2.5	Analyse de l'état des lieux	48
3.3	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT PORTANT SUR LE BATI EN ZONES A ET N SANS LIEN AVEC L'ACTIVITE AGRICOLE	62
3.3.1	Contexte	62
3.3.2	Modifications apportées en zone A	62
3.3.3	Modifications apportées en zone N.....	64
3.3.4	Conséquences sur le plan de zonage	67
3.3.5	Justification	74
3.4	TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES PAR RAPPORT AU PLU INITIAL	77
4.	4 ANNEXE 1 : PROJET D'EXTENSION DE LA CLINIQUE VETERINAIRE	78
5.	5 ANNEXE 2: ETUDE DE L'AVANT PROJET SOMMAIRE DE LA ZONE D'ACTIVITES DU VERNET	82
6.	6 ANNEXE 3 : COPURRIER DU SIVOM SAGe	96

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

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

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

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

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

2 LES OBJETS DE LA TROISIEME MODIFICATION

La commune du VERNET a décidé d'entreprendre une troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Janvier 2014 ; cette 3^{ème} modification fait suite à 4 modifications simplifiées (approuvées le 19/05/2015, le 14/02/2017, le 08/12/2020), et à 2 modifications (approuvées 14/05/2019 et le 07/10/2021).

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,
- ✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup,
- ✓ 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 :
 - × 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

Parallèlement, dans le cadre de la troisième modification du PLU, sera réalisée :

- ✓ La mise du document d'urbanisme au format CNIG, lequel sera obligatoirement versé au Géoportail de l'urbanisme.

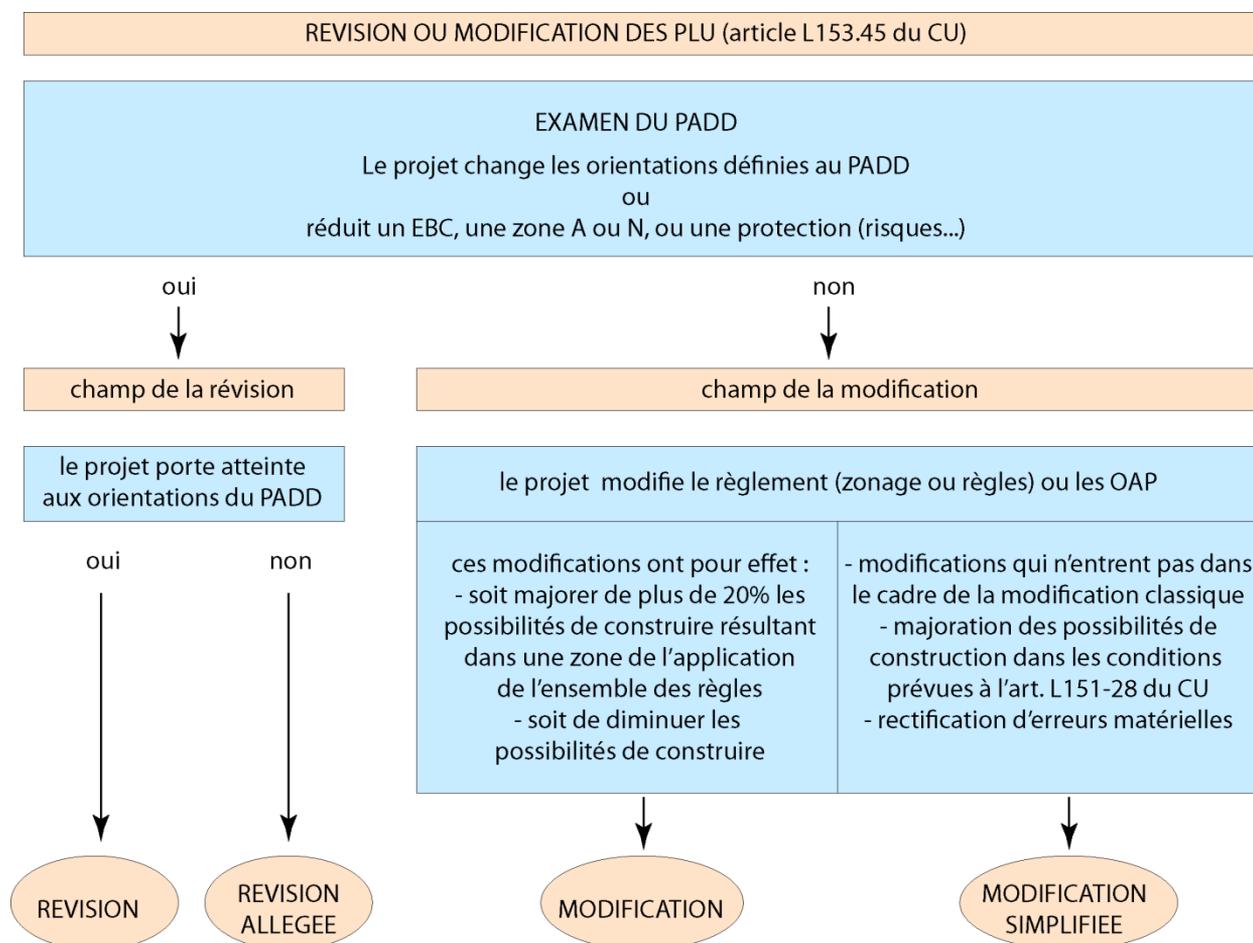
Les changements proposés dans le cadre de la présente modification portent sur :

- Les OAP,
- Le règlement (partie écrite),
- Le règlement (partie graphique).

Le reste du dossier PLU est inchangé.

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

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



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

Le projet concerne entre autres l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ; il relève donc de la procédure de modification avec enquête publique.

◆ **Le respect de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup relève de l'article L153-31 qui stipule au 4) que : « le PLU doit être révisé s'il envisage d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Mais, pour les PLU approuvés avant le 01/01/2018, le délai est de 9 ans ».

Le PLU du VERNET a été approuvé le 20 Janvier 2014. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup est donc possible par une modification de son document d'urbanisme.

3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

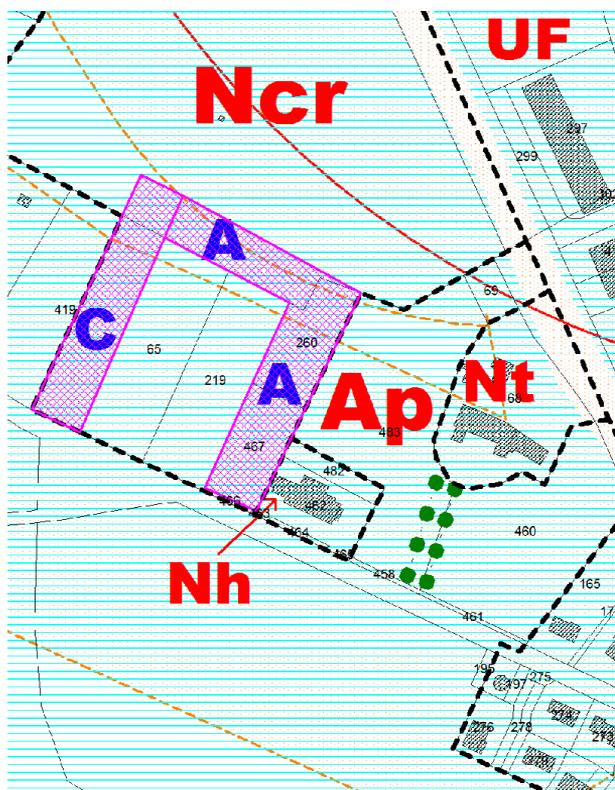
3.1 CREATION D'UN STECAL clinique vétérinaire



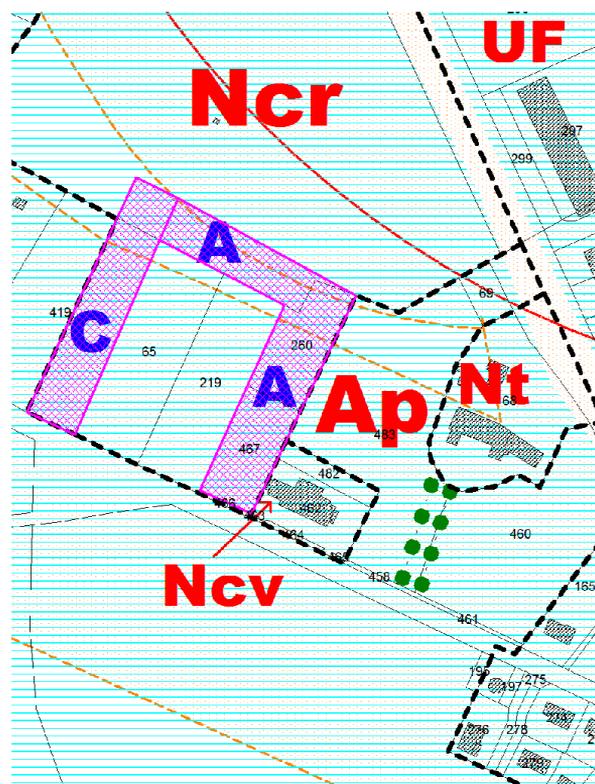
PLAN DE SITUATION DE LA CLINIQUE VETERINAIRE DU VERNET (source IGN)

3.1.1 Modification portant sur le règlement graphique

La clinique vétérinaire est implantée sur les parcelles n°A462, 463, 464, 465, 482. Elles sont classées en secteur Nh au PLU actuel (secteur correspondant aux pavillons récents disséminés dans le terroir agricole).



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

3.1.2 Modification portant sur le règlement écrit

→ Dans la troisième modification, il sera ajouté l'alinéa suivant à l'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :

✓ secteur Ncv :

- L'extension de la clinique vétérinaire,
- La construction de locaux annexes à la clinique,
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

→ Dans la troisième modification, il sera ajouté l'alinéa suivant à l'article N9 (emprise au sol des constructions) :

✓ secteur Ncv : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière

→ Dans la troisième modification, il sera ajouté l'alinéa suivant à l'article N10 (hauteur des constructions) :

✓ Secteur Ncv : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7.0 mètres à l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère

→ Dans la troisième modification, il sera ajouté l'alinéa suivant à l'article N12 (stationnement) :

Dans le secteur Ncv, le surplus d'aire de stationnement lié à l'extension de la clinique, estimé à 5 véhicules (2 vétérinaires supplémentaires, 2 assistants vétérinaires, 1 personnel administratif) devra être perméable.

3.1.3 Contexte

La clinique vétérinaire du Vernet est implantée à proximité des tissus urbains de la commune, à l'ouest de la voie ferrée, et à proximité immédiate du cimetière. Elle envisage une extension de son activité¹ sur une emprise au sol voisine de 220m², 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

¹ Confer plans du projet en annexe

3.1.4 Analyse de l'état des lieux



Enveloppe du projet de STECAL

Photo aérienne de la clinique vétérinaire et de ses abords

◆ Qualité architecturale :

La clinique vétérinaire du Vernet se présente comme un bâti récent soigné, en rez-de-chaussée, ordonné dans le sens de la longueur parallèlement à la RD19. Il est doté d'un parking d'environ 7 véhicules sur revêtement goudronné imperméabilisé en façade sur route, et d'un parking sur sol stabilisé en façades arrière et latérale d'environ 9 véhicules.



Vue sur la clinique vétérinaire du Vernet : façade avant



façade arrière

◆ Voirie :

L'accès se fait à partir de la RD19, route départementale reliant Muret à Nailloux, et au-delà vers Mazères et Villefranche de Lauragais, et qui constitue un important axe de transit entre l'A66 et l'A64, notamment pour les poids lourds.

A noter que la RD19 est dotée d'une liaison douce, en bordure de voie, depuis l'intersection avec la RD820w, jusqu'au cimetière, situé à l'ouest de la clinique.



La RD19 et la liaison douce la bordant, au droit du cimetière



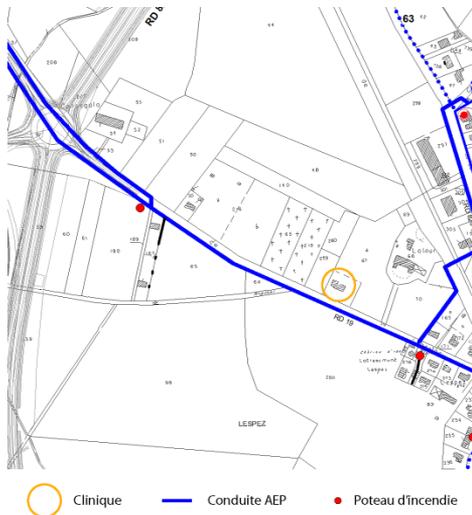
Sortie des véhicules de la clinique sur la RD19

◆ Réseaux :

Réseau AEP : Présent (canalisation AEP de diamètre 200).

Assainissement collectif présent.

Défense incendie : il existe 2 poteaux d'incendie aux normes le long de la RD19 aux abords de la clinique : l'un est situé à 150m à l'est, l'autre à environ 320m à l'ouest.



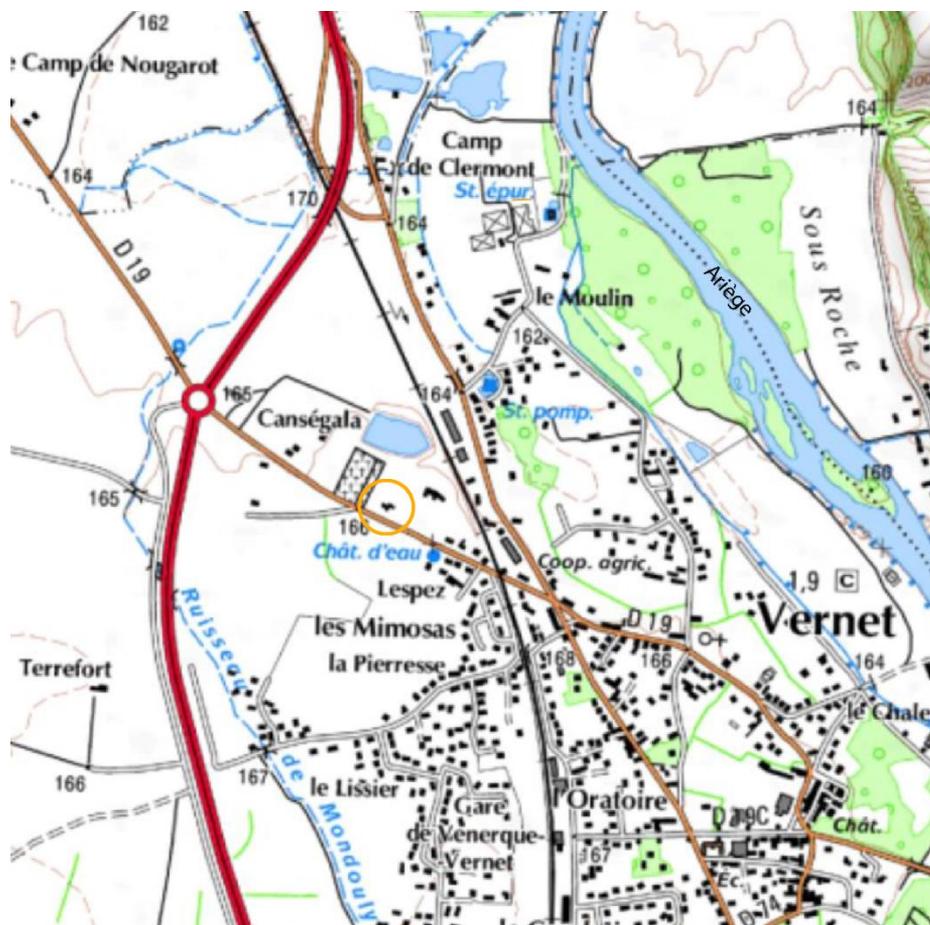
◆ Relief :

La clinique est située à 166m d'altitude. La pente est très faible, de l'ordre de 0.7%, d'orientation sud-ouest/nord-est.

◆ Hydrographie :

La clinique est située à :

- à 500m environ à l'est du ruisseau de Mondouly,
- à 860m au sud-ouest de l'Ariège,
- à 120m au sud d'un plan d'eau correspondant à une ancienne extraction de granulats.



Clinique

Carte du réseau hydrographique - source : IGN

◆ Agriculture :

Le projet d'extension de la clinique du Vernet est intégralement situé dans l'ancien secteur Nh qui sera reclassé en Ncv ; il n'impacte pas l'activité agricole communale. Le secteur Ap, localisé au nord et à l'est de la clinique, a perdu sa vocation agricole initiale et est aujourd'hui une lande plus ou moins boisée au sein de laquelle est implantée une maison traditionnelle ; à l'ouest de la clinique, se situent le cimetière du bourg ainsi qu'une bande en lande arbustive classée en emplacement réservé en vue de son extension. Ce n'est que de l'autre côté de la RD19, au sud, que l'activité agricole est présente sous forme de cultures céréalières.

◆ Qualité environnementale du site (biodiversité) :

→ Habitats :

Le site de la clinique vétérinaire est un sol et jardins (Code Corine Biotopes 85.3) très artificialisé (emprise du bâti ; parkings) ; la partie jardin d'accompagnement est très limitée (quelques arbres, dont 5 arbres de Judée de faible développement ; seule une petite partie arrière est plus végétalisée (pelouse, liquidambar...). Globalement, l'intérêt environnemental est très faible.

L'environnement immédiat et proche de la clinique est constitué par une mosaïque d'habitats :

- à l'est, en bordure de la RD19, un accru forestier (CB31.81), à base de jeunes chênes, accompagnés de quelques arbres fruitiers (pruniers), de ronciers et d'espèces exotiques envahissantes (pyracantha). L'enjeu environnemental est assez faible,

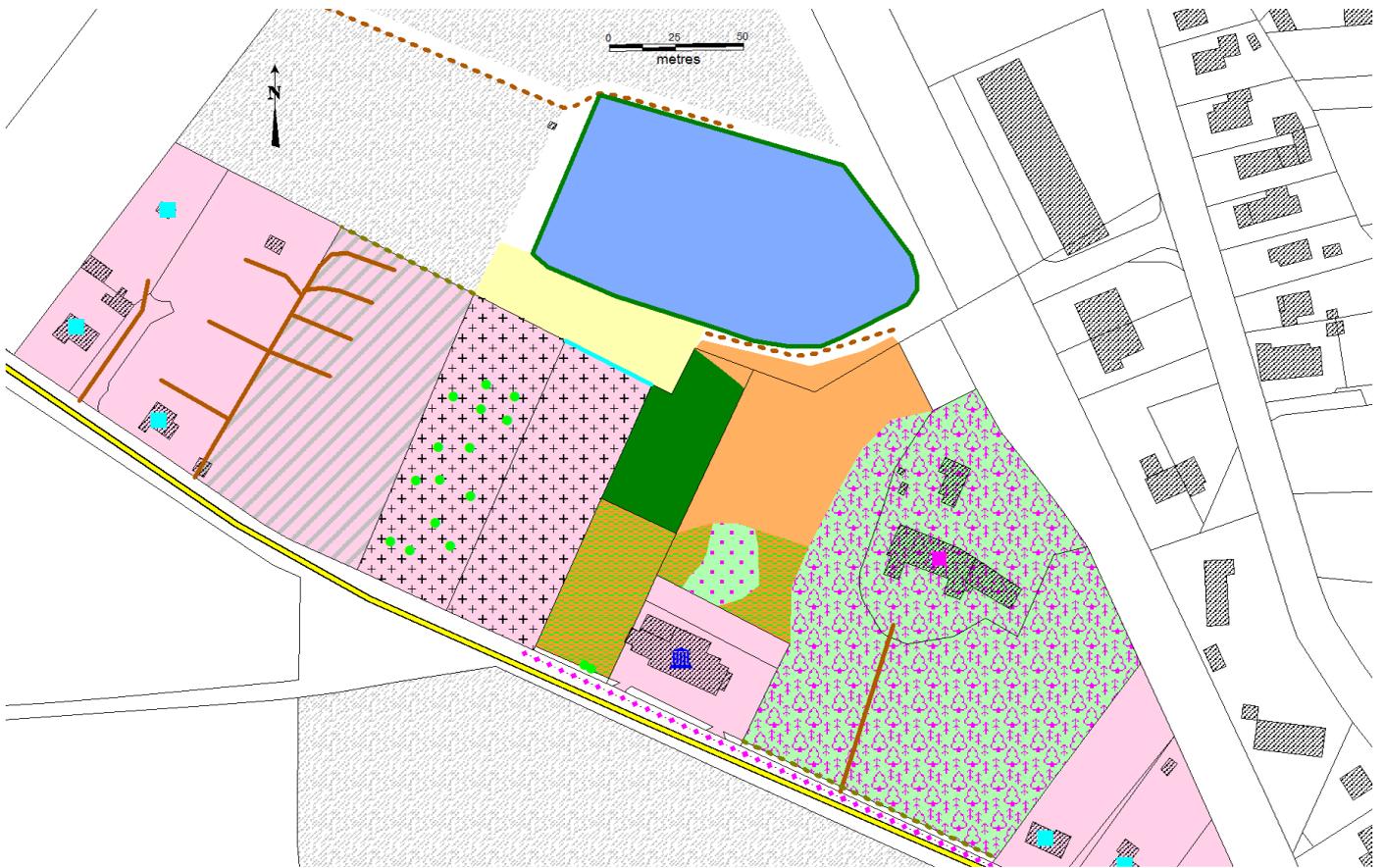
- plus à l'est, toujours en bordure de la RD19, le cimetière historique du Vernet, parsemé de vieux cyprès de Provence, et son extension récente (CB85.3). L'enjeu environnemental est globalement faible,
- au-delà, une zone d'urbanisation récente, dont une partie en cours de construction (CB85.3), de faible enjeu environnemental,
- au nord de la clinique, à son contact, on retrouve un accru forestier (CB31.81), pourvu ponctuellement de quelques arbres d'ornement (petits bois anthropiques mixtes CB85.11) d'assez faible enjeu environnemental,
- plus au nord, une fruticée à base de prunelliers, accompagnés de ronces (CB31.81) et une chênaie faiblement acidiphile (CB41.5) présentent un enjeu environnemental assez faible,
- au-delà, se situe un plan d'eau de près d'un hectare, probablement un lac issu d'une ancienne extraction de granulats, aux eaux mésotrophes à eutrophes (CB22.12x22.13) présentant un enjeu assez faible, et, intercalée entre celui-ci et le cimetière, une bande en prairie (pré-jachère, CB38.2x87.1) à assez faible enjeu,
- à l'est, le parc accompagnant une maison traditionnelle (CB85.2), agrémenté par un petit nombre d'arbres d'ornement non remarquables (pin parasol, cèdre de l'Atlas, pinsappo, noyer commun...) présente un intérêt assez faible.

Un petit nombre d'habitats linéaires ont été recensés :

- en limite nord du cimetière, un fossé (environ 1.0m de largeur pour une profondeur n'excédant pas 0.3m), étonnamment en eau au moment de notre visite (au 04/10/2022) se perd à l'extrémité du pré-jachère (enjeu environnemental modéré),
- la ripisylve dense du plan d'eau, à base de peuplier noir, chêne, saules, érable champêtre..., constitue un habitat à enjeu modéré,
- on peut ajouter un linéaire réduit de haies ornementales, à base de thuya ou de laurine, de très faible enjeu environnemental.

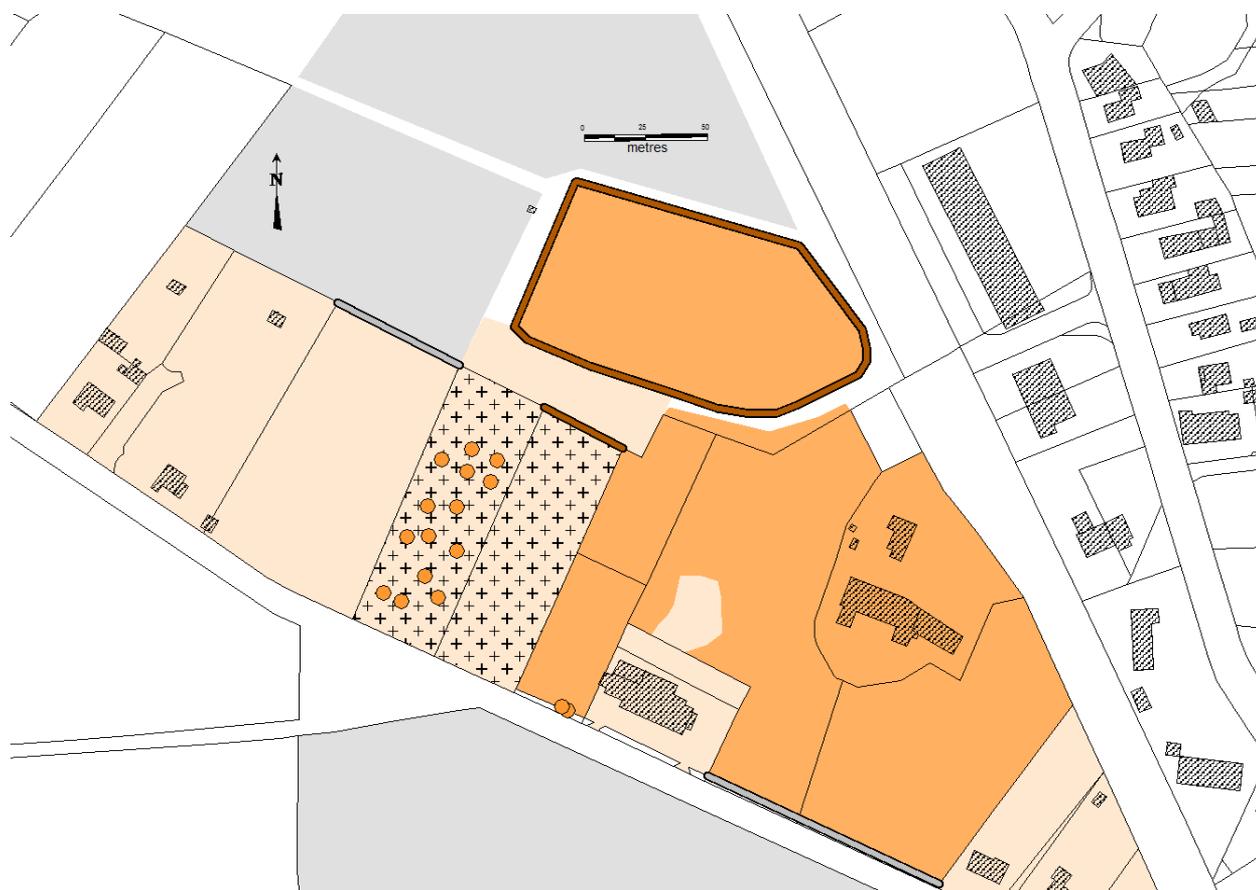
Quelques arbres isolés, de faible enjeu environnemental, sont également présents, notamment :

- les cyprès de Provence du cimetière,
- 2 robiniers en bordure de la RD19,
- Quelques arbres d'ornement dans l'unité foncière de la clinique (arbres de Judée, Liquidambar...).



- Bâti :** ■ pavillon ■ maison traditionnelle ■ clinique
- Voirie :** RD Rue Chemin de terre carrossable Chemin de terre peu marqué Liaison douce
- Hydrographie :** Fossé Plan d'eau mésotrophe à eutrophe (CB 22.12x22.13) Bassin de rétention des eaux pluviales (CB 89.23)
- Habitats surfaciques :** Sols et jardins (tissus urbains résidentiels... CB 85.3) Sols et jardins (cimetière ; CB85.3)
- Sols et jardins en cours de construction (CB85.3) Petits parcs (CB85.2) Petits bois anthropiques mixtes (CB85.11)
- terres labourées (CB82.1) terres arables récemment abandonnées (CB87) Jachères (CB82.1x87.1)
- Prés-jachères (CB38.2x87.1) Terrains en friche (CB87.1) Fruticées (CB31.81) Accrus forestiers (CB31.8D)
- Taillis de robinier (CB83.324) Chênaie faiblement acidiphile non mûre (CB41.5)
- Habitats linéaires :** Haie remarquable Haie structurante Haie basse faunistique Haie ornementale
- Habitats ponctuels :** ★ Arbre remarquable ● Autre arbre

CARTE DES MILIEUX PHYSIQUES ET BIOLOGIQUES - SECTEUR DE LA CLINIQUE VETERINAIRE



<i>Enjeux habitats surfaciques :</i>	très faibles	faibles	assez faibles	modérés	forts
<i>Enjeux habitats linéaires :</i>	très faibles	faibles	assez faibles	modérés	forts
<i>Enjeux habitats ponctuels :</i>	très faibles	faibles	assez faibles	modérés	forts

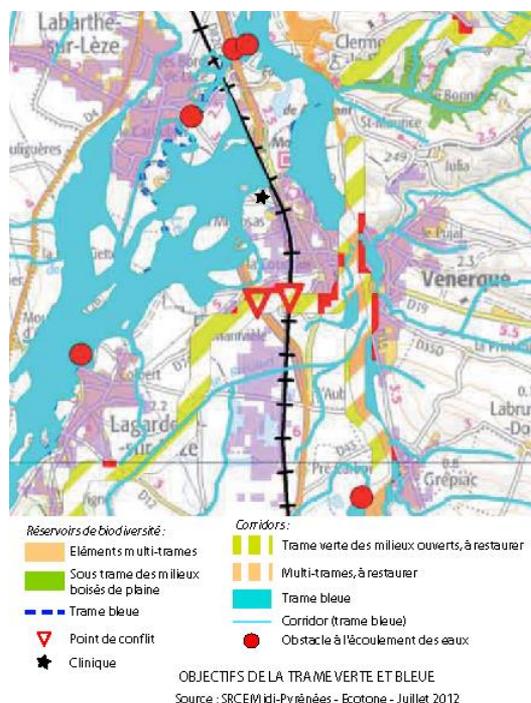
CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX - SECTEUR DE LA CLINIQUE VETERINAIRE

→ Trame verte et bleue :

Selon le SRCE² de Midi-Pyrénées, la clinique est située :

- × à 680m au sud-ouest de l'Ariège, classée en réservoir de biodiversité (Znieff de type 1 Z2PZ0467 « Cours de l'Ariège » ; site Natura 2000 de l'Ariège),
- × à environ 2.9km au nord de la Znieff de type 1 de l'ancienne sablière du Vernet (Z2PZ0213), réservoir de biodiversité,
- × à 460m à l'est du corridor surfacique de la trame bleue (zone rouge du PPR),
- × à 1.5km à l'est de la Lèze (corridor de la trame bleue),
- × à 2.5km au nord du ruisseau de Rieutort (corridor de la trame bleue),
- × à 1.6km au nord du corridor de la trame verte, sous trame des milieux ouverts à semi-ouverts

² SRCE : schéma régional de cohérence écologique



→ Faune/flore :

Le site lui-même offre un intérêt très faible en terme d'habitat d'espèces (essentiellement l'avifaune des jardins, elle-même réduite). Lors de notre visite de terrain, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été recensée (visite en automne mais absence d'habitats favorables à la présence d'espèces patrimoniales). Quelques espèces faunistiques ont été contactées aux abords du site : héron cendré (plan d'eau) ; grenouilles vertes (fossé) ; marccassins (accru forestier) ; lézard des murailles (cimetière).



Marccassin dans un accru forestier jouxtant la clinique vétérinaire (photo ADRET 02/10/2022)

→ Conclusion sur les enjeux environnementaux du secteur :

En conclusion, le projet d'extension de la clinique du Vernet aura un impact négligeable en terme d'habitats, et un impact très faible en terme d'habitats d'espèces. La proximité de 3 voies de communication importantes (RD820 à 500m à l'ouest, RD19 au sud et voie ferrée à 150m à l'est) limite fortement les possibilités de déplacement de la faune locale.



Accru forestier de chênes (CB31.8D)



Tallis de chênes en second plan (CB41.5)



Pré-jachère (CB38.2x87.1)



Plan d'eau d'ancienne gravière (CB22.12x22.13)



Fruticées (CB31.81)



Parc (CB85.2)

◆ Qualité paysagère du site:

Au nord de la RD19, le site s'apparente à un mitage sous forme d'un habitat diffus constitué, de l'est (depuis la voie ferrée) à l'ouest (RD820) un petit nombre de pavillons récents, un parc d'intérêt paysager secondaire, la clinique vétérinaire, le cimetière du Vernet, un secteur d'urbanisation diffuse en cours de construction, les silos agricoles de la société Arterris.

Au sud de la RD19, un tissu urbain relativement dense est localisé à l'extrémité est, et, à l'exception d'un pavillon isolé, le mitage est inexistant et la vocation agricole est plus affirmée.

Globalement, la sensibilité paysagère du site est faible. On notera la proximité relative (650m) du Moulin du Vernet, inscrit sur l'inventaire des Monuments historiques en date du 16/05/1988 modifié le 25/09/1989. Le Moulin du Vernet n'est pas visible depuis la clinique vétérinaire et ses abords.

◆ Plan de prévention des risques naturels:

La clinique est située en zone bleue du PPR approuvé par arrêté préfectoral en date du 9/02/2001. Le règlement du PPR stipule³ que sont autorisés :

« Les aménagements et les extensions par augmentation d'emprise, pour quelque destination que ce soit à l'exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l'évacuation ou le relogement dans l'urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples: hôpitaux, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que le plancher se situe au minimum au-dessus de la cote de référence sauf pour les abris légers de jardin et annexes de bâtiment d'habitation s'ils ne font pas l'objet d'une occupation humaine. »

Le projet devra tenir compte des dispositions prescriptives (plancher bas au-dessus de la cote de référence, interdiction de sous-sols, etc...).

→ Analyse des impacts :

◆ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant

◆ Impacts sur l'activité agricole:

Néant

◆ Impacts sur le milieu naturel:

Néant

◆ Impacts sur le paysage:

Néant

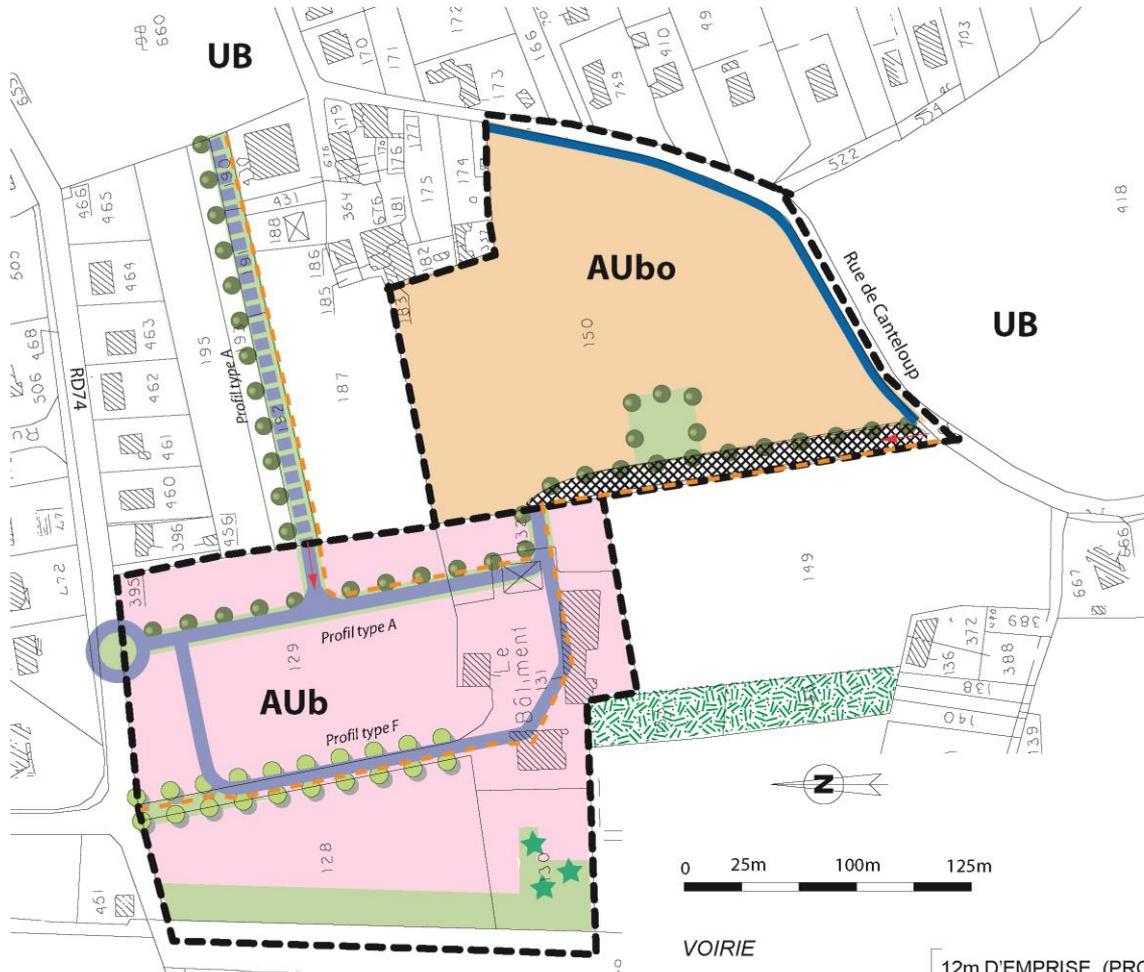
³ §3.2.1 Modes d'occupation du sol et travaux autorisés – constructions existantes

3.1.5 Justification

La clinique vétérinaire du Vernet compte actuellement une trentaine de salariés ; le projet d'agrandissement permettra au personnel de travailler dans de meilleures conditions, d'accueillir de nouveaux collaborateurs, d'améliorer la qualité des soins, de mieux recevoir les milliers de personnes qui y viennent chaque année, mais aussi de placer Le Vernet comme ville de référence en terme de soins vétérinaires⁴. Le projet prévoit :

- × La mise en place d'un service d'urgence 24/24 et 7/7 au Vernet (pas de service équivalent de Toulouse Sud à l'Espagne)
- × L'installation d'une IRM pour animaux (aucune clinique vétérinaire en Haute Garonne équipée à ce jour et deux seulement en Occitanie)
- × Un pôle médical et chirurgical vétérinaire.

⁴ Confer courrier émanant de la clinique vétérinaire en annexe.



BATI

- HABITAT PAVILLONNAIRE OU COLLECTIF EN R+1
- HABITAT DIFFERE (urbanisable après modification du PLU)

AUb, AUbo : 25% DU PARC DE LOGEMENTS DEVRONT ETRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ESPACES VERTS

- ESPACES VERTS (LOCALISATION INDICATIVE)
- PLANTATION D'ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JET EN BORDURE DES VOIES PRIMAIRES
- PROTECTION DU DOUBLE ALIGNEMENT REMARQUABLE EN ESPACE BOISE CLASSE
- PROTECTION DU MILIEU NATUREL EXISTANT : CLASSEMENT EN ESPACE BOISE CLASSE
- CLASSEMENT EN EBC D'ARBRES ISOLES REMARQUABLES
- PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (LOCALISATION OBLIGATOIRE EN BORDURE DES VOIES PRIMAIRES A)



VOIRIE

- VOIRIE PRIMAIRE : 12m D'EMPRISE (PROFILA)
8m D'EMPRISE (PROFIL F)

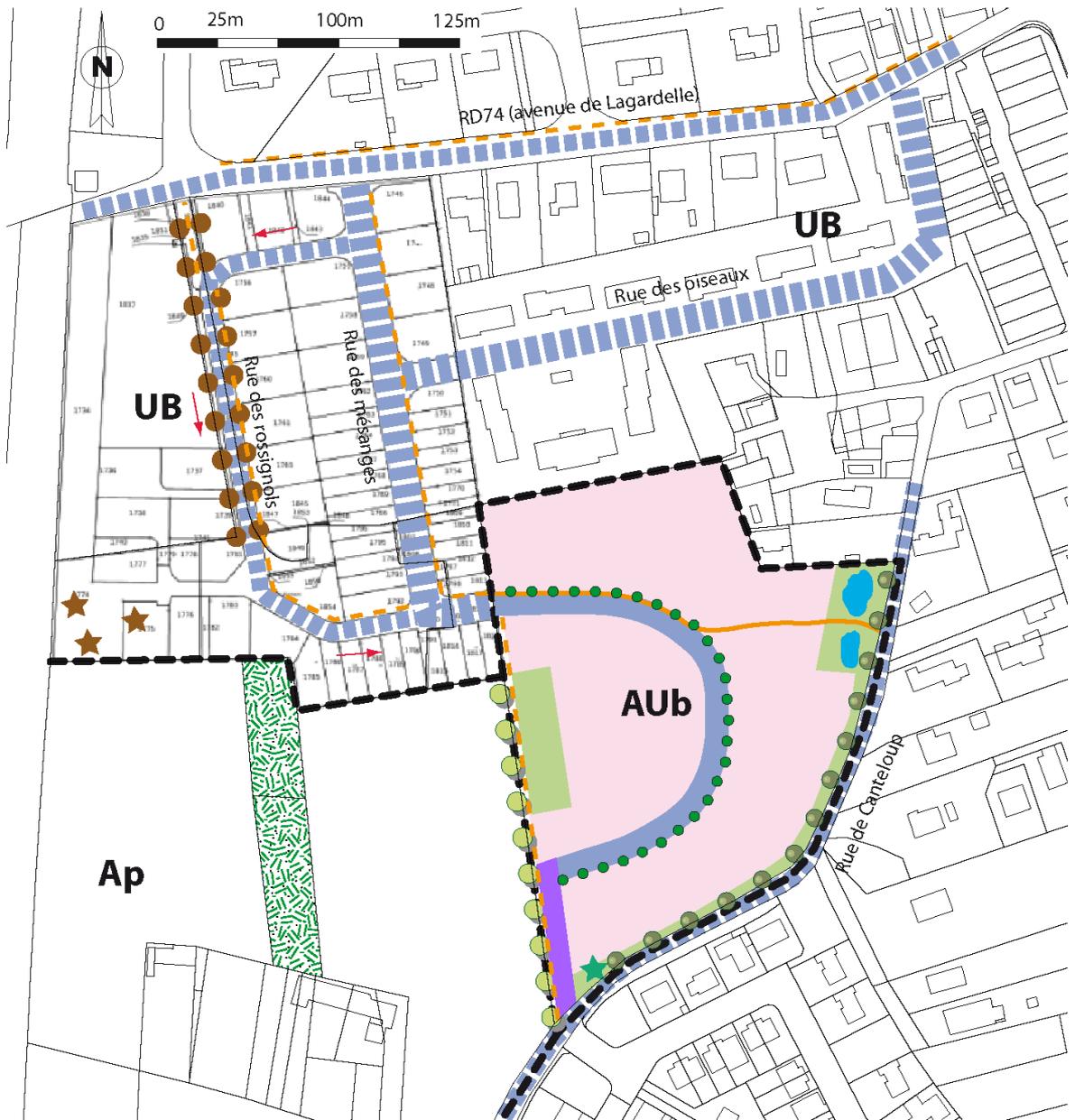
N.B. : LES EMPRISES EXPRIMEES SONT MINIMALES

- VOIRIE EXISTANTE : 12m D'EMPRISE (PROFILA)
- AMENAGEMENT DE CARREFOUR. LE TYPE D'AMENAGEMENT N'EST PAS INDIQUE
- ELARGISSEMENT DE VOIRIE EXISTANTE
- ACCES OBLIGATOIRE

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
 DES ZONES AUb et AUbo
 "DE CANTELOUP"**

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

OAP – Deuxième modification du PLU (en vigueur)



- | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|--|--|
|  | Limite de zone |  | Voie à créer (voir profil type) |  | Espaces verts à créer |
|  | Voirie existante |  | Voie A (L=12 m) |  | Bassin de rétention paysager |
|  | Sens unique |  | Voie B (L=10 m) |  | Alignement d'arbres le long de la voie primaire |
|  | Liaison douce existante |  | Liaison douce à créer |  | Alignement d'arbres le long de la rue de Canteloup |
|  | Espaces boisés classés existants |  | Bâti à créer |  | Espaces boisés classés à créer |
|  | | | 1/3 du parc en Habitat mixte (groupé, collectif) ; 2/3 en Habitat individuel |  | Arbre isolé existant |
| | | | 40 logements environ au total, dont 10% en LLS (*) | | Haie existante |

(*) LLS : logements locatifs sociaux

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUb "DE CANTELOUP"

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

OAP – Troisième modification du PLU (projet)

3.2.4 Justifications

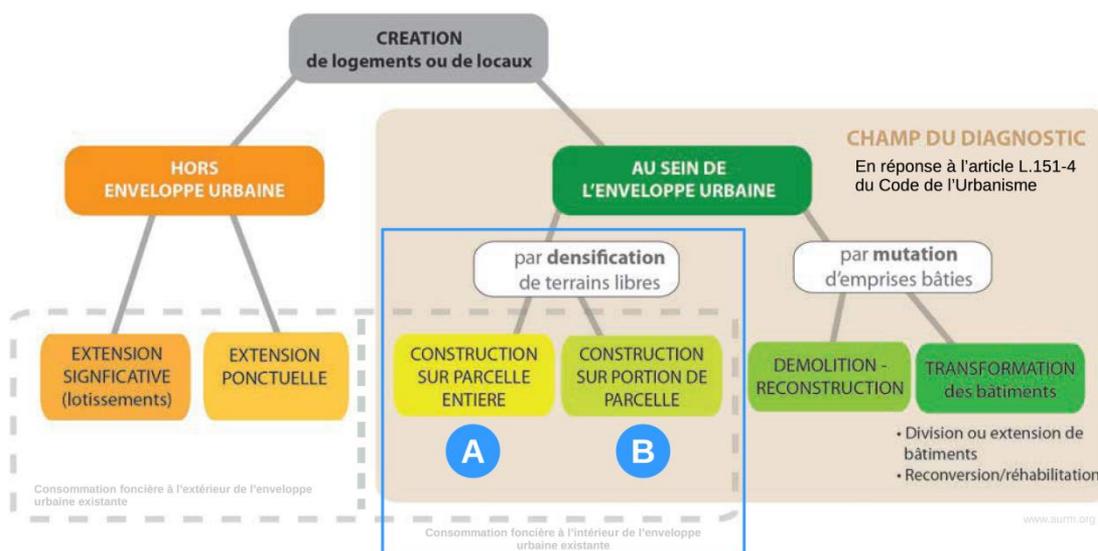
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup relève de l'article L153-38 qui stipule que :

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de « Canteloup » est justifiée par :

◆ D'assez faibles capacités de densification et de mutation dans les tissus urbains :

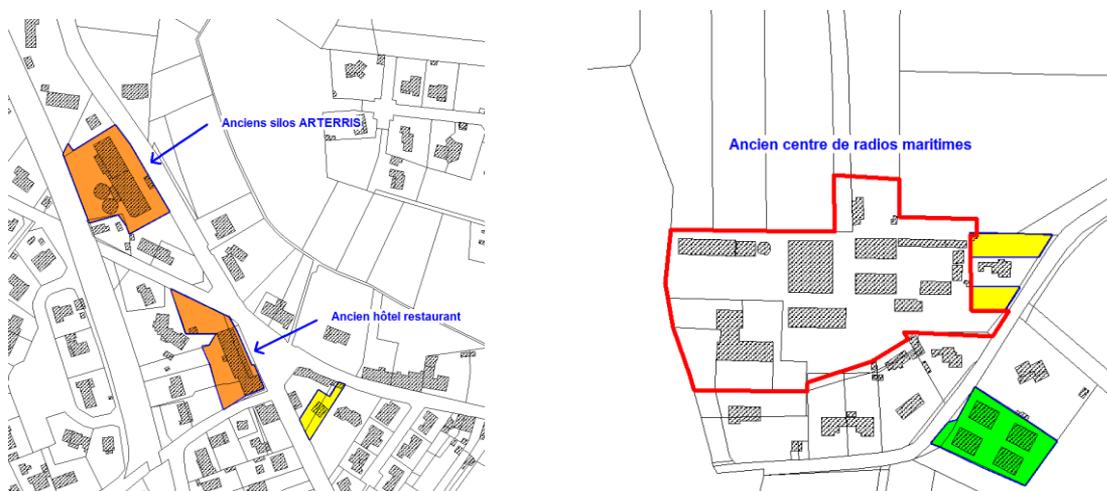
Les capacités d'urbanisation dans les tissus urbains existants (enveloppe urbaine) dans la commune portent sur (schéma ci-dessous⁵) :



- La densification par l'urbanisation des dents creuses (A) : le terrain porte sur une unité parcellaire intégralement libre. La parcelle doit offrir une superficie et une largeur suffisantes pour construire. Plusieurs petites parcelles libres accolées peuvent également être retenues. En fusionnant, elles constituent un ensemble de taille suffisante pour accueillir un projet. La commune a calculé la surface foncière correspondante (voir ci-après),
- La densification par l'urbanisation des divisions parcellaires (B) : seule une portion de l'unité parcellaire est libre et disponible. La superficie de la parcelle et les conditions d'implantation des constructions existantes doivent permettre d'envisager l'installation d'un nouveau bâtiment sur une partie du terrain. Une division parcellaire est alors réalisée avant la mobilisation du foncier. La commune a calculé la surface foncière correspondante (voir ci-après),
- La mutation de constructions existantes par démolition-reconstruction : Si un terrain est occupé par des bâtiments, il peut évoluer par la démolition des bâtiments existants et leur remplacement par de nouvelles constructions. Dans ce cas, l'usage du sol peut

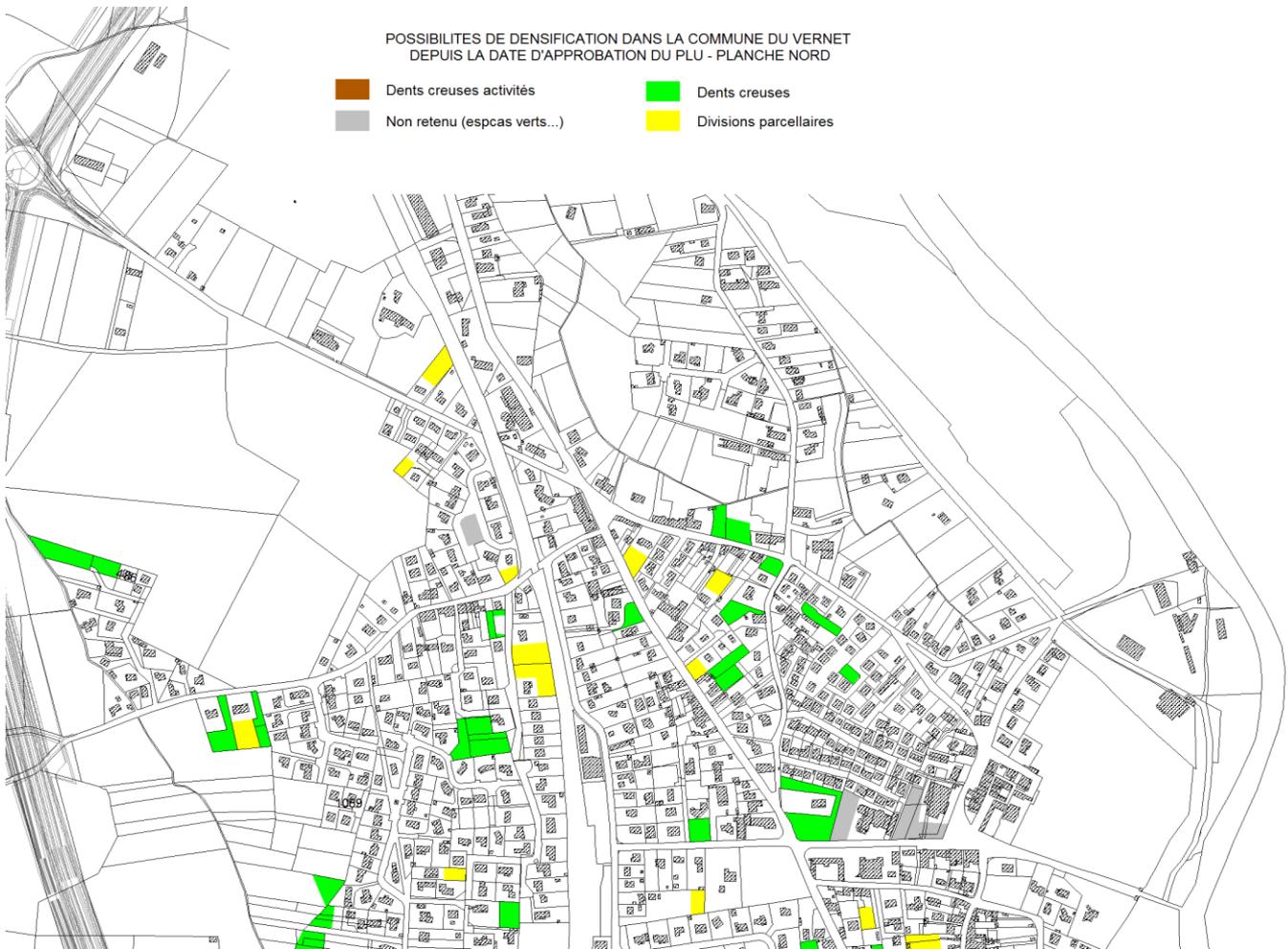
⁵ Notre planif' – La capacité de densification et de mutation – DDT de l'Oise – mars 2019

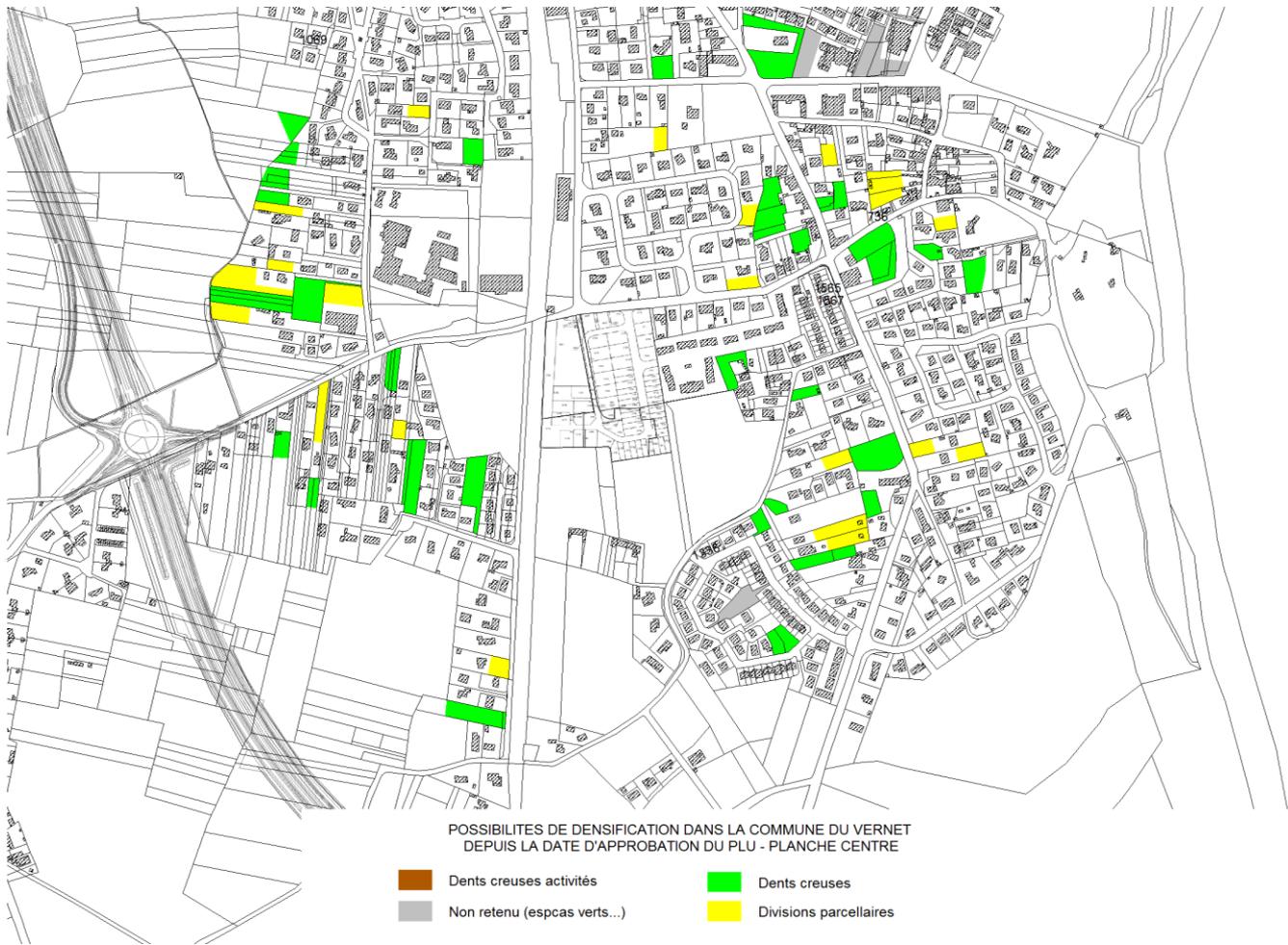
facilement se transformer. Une friche industrielle peut accueillir un nouveau programme de logements, par exemple. Les anciens silos agricoles localisés dans le bourg ont fait l'objet d'un tel changement de destination (permis accordé en 2018 : Domaine d'Athéna – 52 logements) ; un ancien hôtel restaurant fermé depuis plusieurs années a été transformé en logements. Par ailleurs, la commune a réalisé une modification simplifiée (approuvée le 08/12/2020) visant à transformer 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.

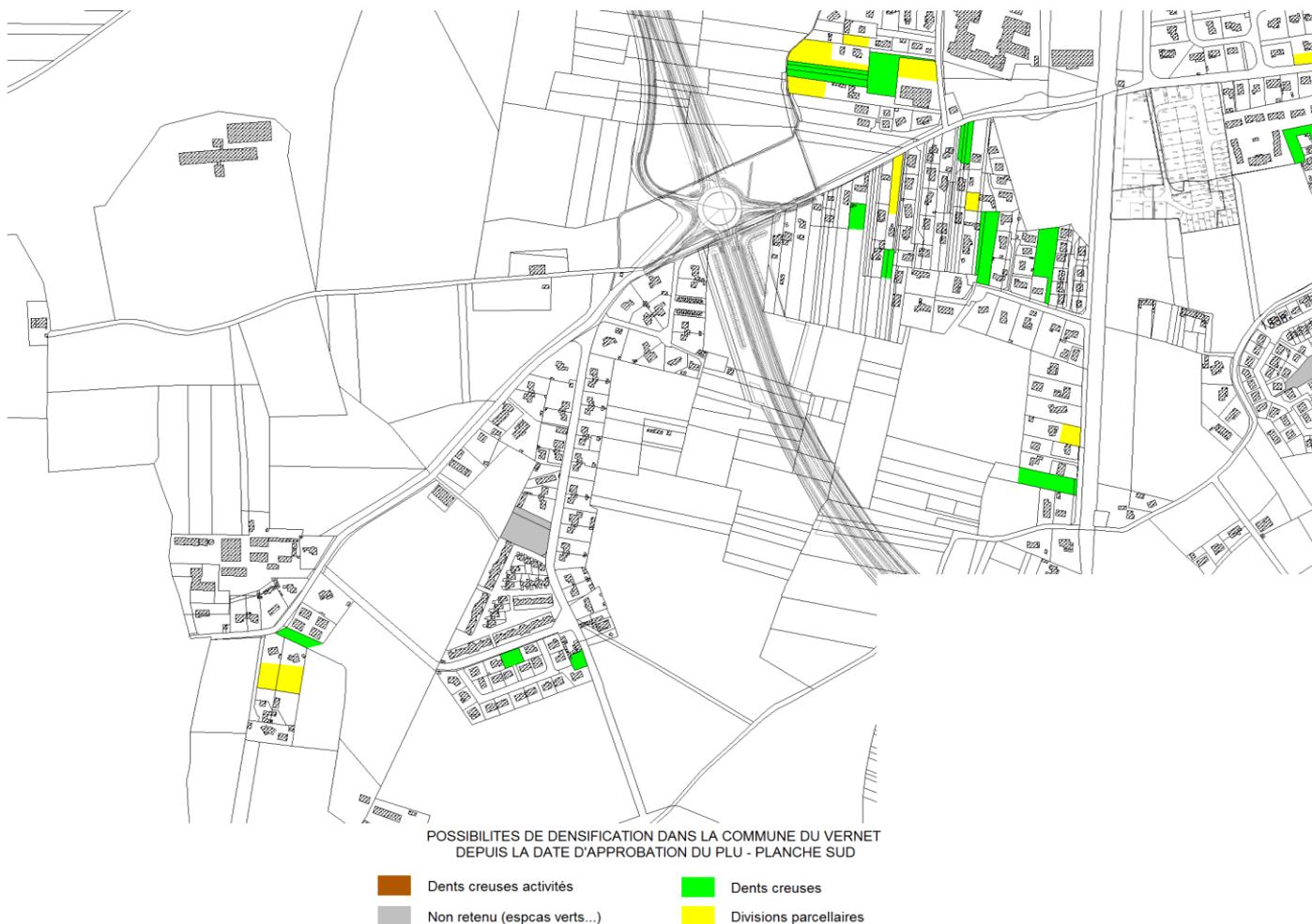


- La mutation de constructions existantes par transformation des bâtiments : Lorsque les bâtiments présentent les qualités nécessaires, la création de locaux peut se faire par transformation de l'existant (réaménagement, agrandissement, surélévation...). Ce genre d'opération présente l'avantage de permettre le cas échéant la préservation d'un patrimoine architectural ou urbain intéressant. La palette du renouvellement urbain est large. Elle va de la reconversion complète (redéfinition des typologies des logements, redistribution des usages et réflexion à l'échelle du quartier), jusqu'à la simple rénovation. Dans la commune, un ancien hôtel, implanté dans le bourg, a fait l'objet d'un tel changement de destination (permis accordé en 2016),

Les cartes suivantes mettent en évidence les capacités de densification du Vernet en septembre 2022 :







L'analyse de la densification des tissus urbains de la commune du Vernet montre que les possibilités sont faibles, de l'ordre de 10ha, comme le montre le tableau ci-dessous :

CAPACITES DE DENSIFICATION A DES FINS RESIDENTIELLES DANS LA COMMUNE DU VERNET			
	Divisions parcellaires	Dents creuses	TOTAL CONSTRUCTIBLE
données en hectares	3,25	6,45	9,7
Nombre de logements afférents	63	107	170

Calcul effectué sur la base de 600m² par logement - source : ADRET - septembre 2022

Le calcul du nombre de logements afférents est réalisé sur la base de 600m² par logement dans chaque parcelle (pour les dents creuses) ou partie de parcelles (pour les divisions parcellaires) identifiées.

Ce tableau ne tient pas compte de la rétention foncière, qui désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent muter car certains propriétaires désirent conserver leur patrimoine foncier pour plusieurs raisons (pas de besoin financier à court ou moyen terme, attente d'une possible hausse des prix du foncier, valeur affective, peur du dérangement potentiellement généré par un futur voisinage, attente de la transmission aux descendants, terrain en indivision, succession en déshérence...).

Pour les raisons évoquées ci-avant, l'évaluation de la rétention foncière est délicate puisqu'elle dépend des réponses cumulées d'intérêts particuliers. Pour intégrer la rétention foncière, le

PLU du Vernet applique par défaut un taux de rétention de 50% pour les divisions parcellaires, et de 20% pour les dents creuses. Les tableaux ci-dessous prennent ainsi en compte le phénomène de rétention foncière :

CAPACITES DE DENSIFICATION A DES FINS RESIDENTIELLES DANS LA COMMUNE DU VERNET			
en hectare	Divisions parcellaires	Dents creuses	TOTAL CONSTRUCTIBLE
données brutes	3,25	6,45	9,7
données corrigées (2)	1,6	5,2	6,8

On estime que 80% des dents creuses pourraient être construites dans les 10 prochaines années, et que 50% des divisions parcellaires existantes pourront être construites dans la durée du PLU (prise en compte de la rétention foncière)

Données exprimées en hectares - Tableau réalisé en septembre 2022

CAPACITES DE DENSIFICATION A DES FINS RESIDENTIELLES DANS LA COMMUNE DU VERNET			
Nombre de logements avant prise en compte de la rétention foncière	63	107	170
Nombre de logements après prise en compte de la rétention foncière	26	86	111

On estime que 80% des dents creuses pourraient être construites dans les 10 prochaines années, et que 50% des divisions parcellaires existantes pourront être construites dans la durée du PLU (prise en compte de la rétention foncière)

Données exprimées en hectares - Tableau réalisé en septembre 2022

Ce sont donc 111 logements qui pourraient être construits en densification au cours des 10 prochaines années, soit une population de 277 habitants (la taille des ménages s'établissant à 2.5 logements/ha - source : Insee 2019).

On peut en conclure que la capacité de densification à l'horizon 2030, même si elle n'est pas négligeable (près de 7ha), reste dans des proportions relativement modestes (ramenée à l'année, la capacité de densification est de l'ordre de 10 logements par an).

Au total, en prenant en compte les capacités de densification qui constituent les seules possibilités actuellement offertes par le PLU puisqu'il n'y a plus de zones à urbaniser (l'ancienne zone AUb de Canteloup, en cours de construction, a été reclassée en zone UB), la population du Vernet pourra atteindre 3336 habitants (3059⁶ + 277) à l'échéance 2030.

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).

◆ Une forte croissance démographique en lien avec une historique spécifique et une forte attractivité:

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

⁶ 3059 habitants en 2019 selon l'Insee

Le calcul réalisé par le SCOT dans le D.O.O. avait estimé la population du VERNET à 2750 habitants en 2010 ; le D.O.O fixait 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.

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.

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). 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.⁷ 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%

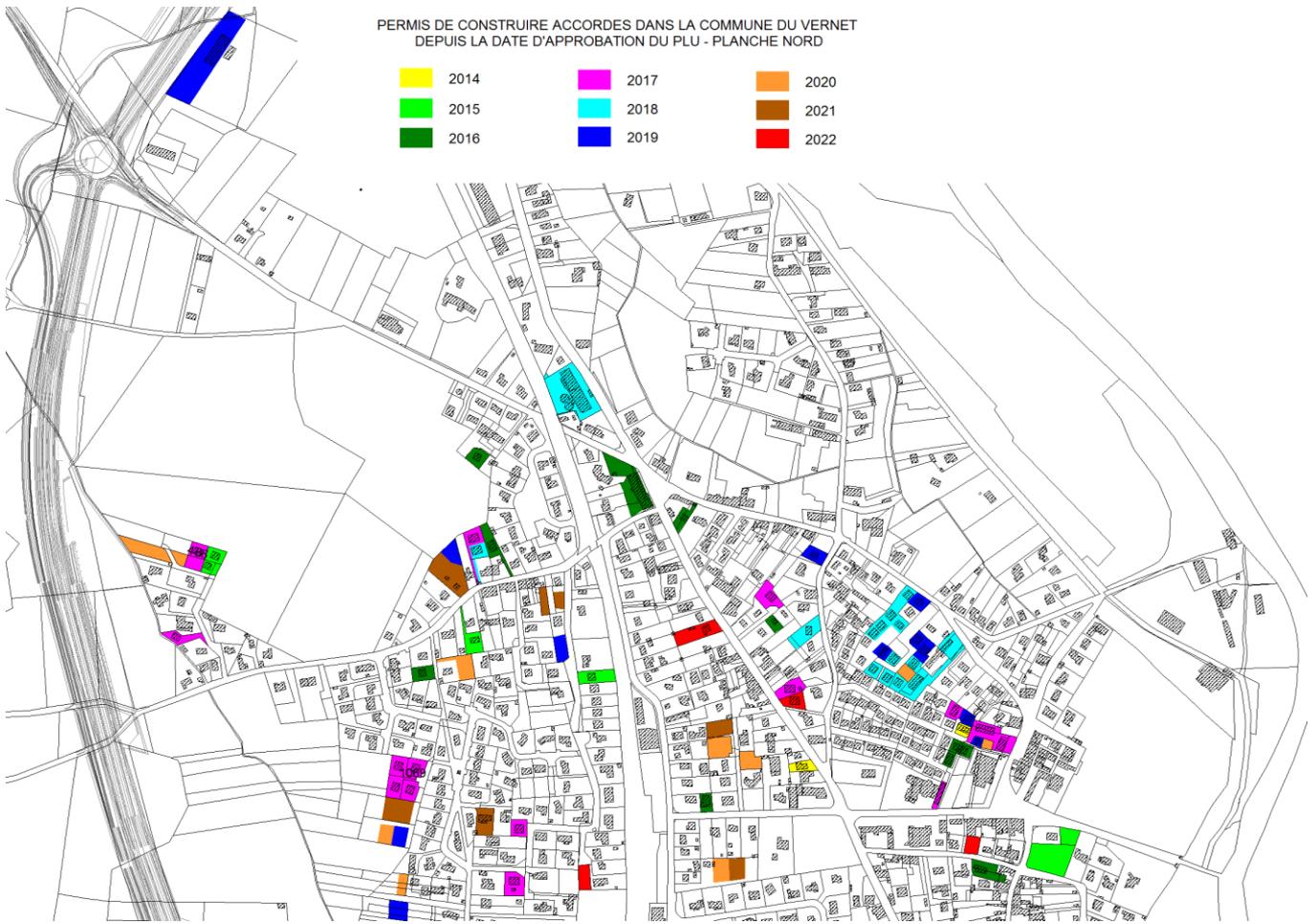
Rappelons que le PLU avait été approuvé avant la loi Alur, qui porte entre autres sur la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le PLU de 2014 ne prenant pas en compte la problématique de la densification dans les tissus urbains existants.

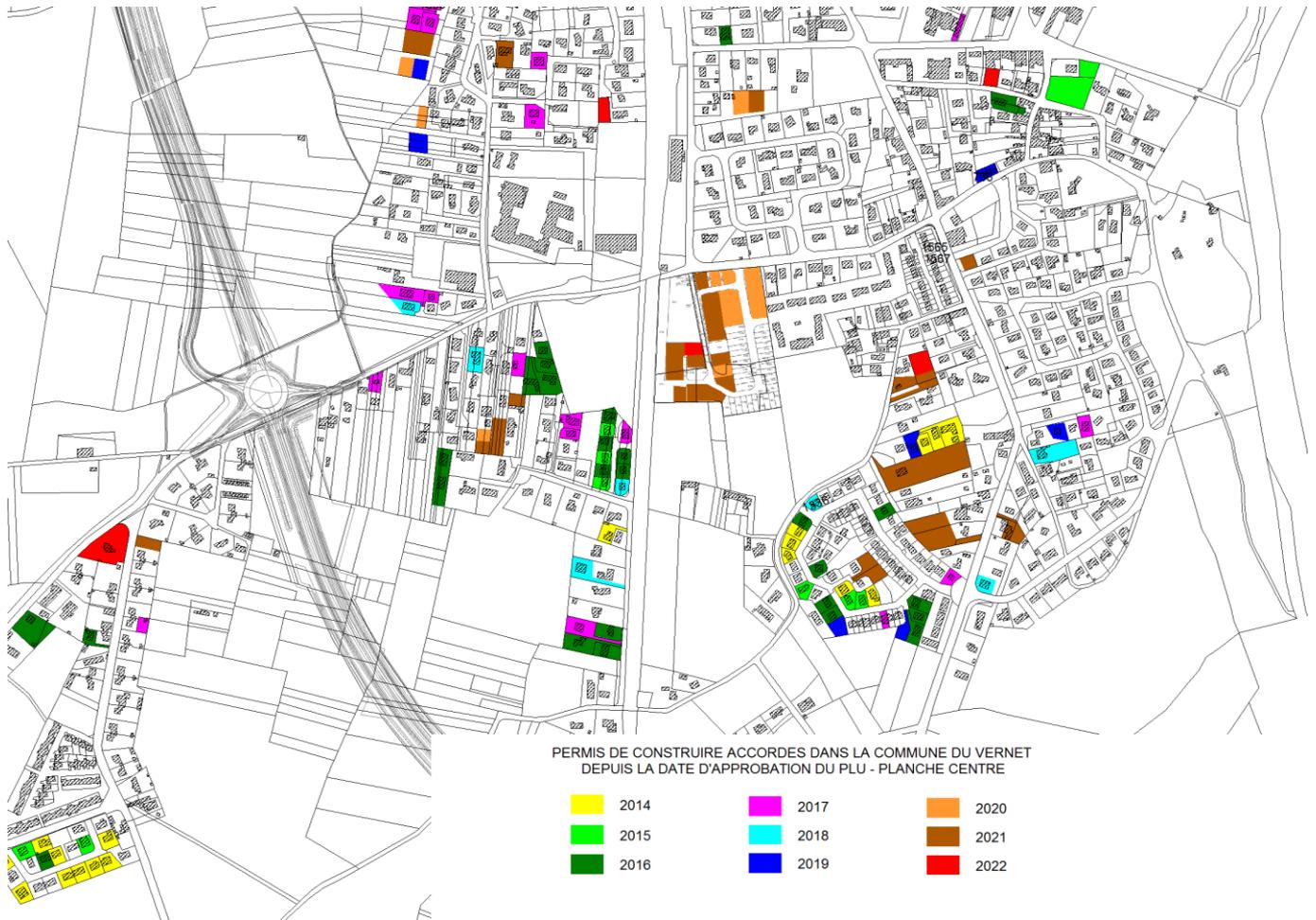
L'analyse des permis de construire depuis la date d'approbation du PLU (2014) met en évidence le dynamisme démographique de la commune. La carte ci-après établit les permis de construire selon la date :

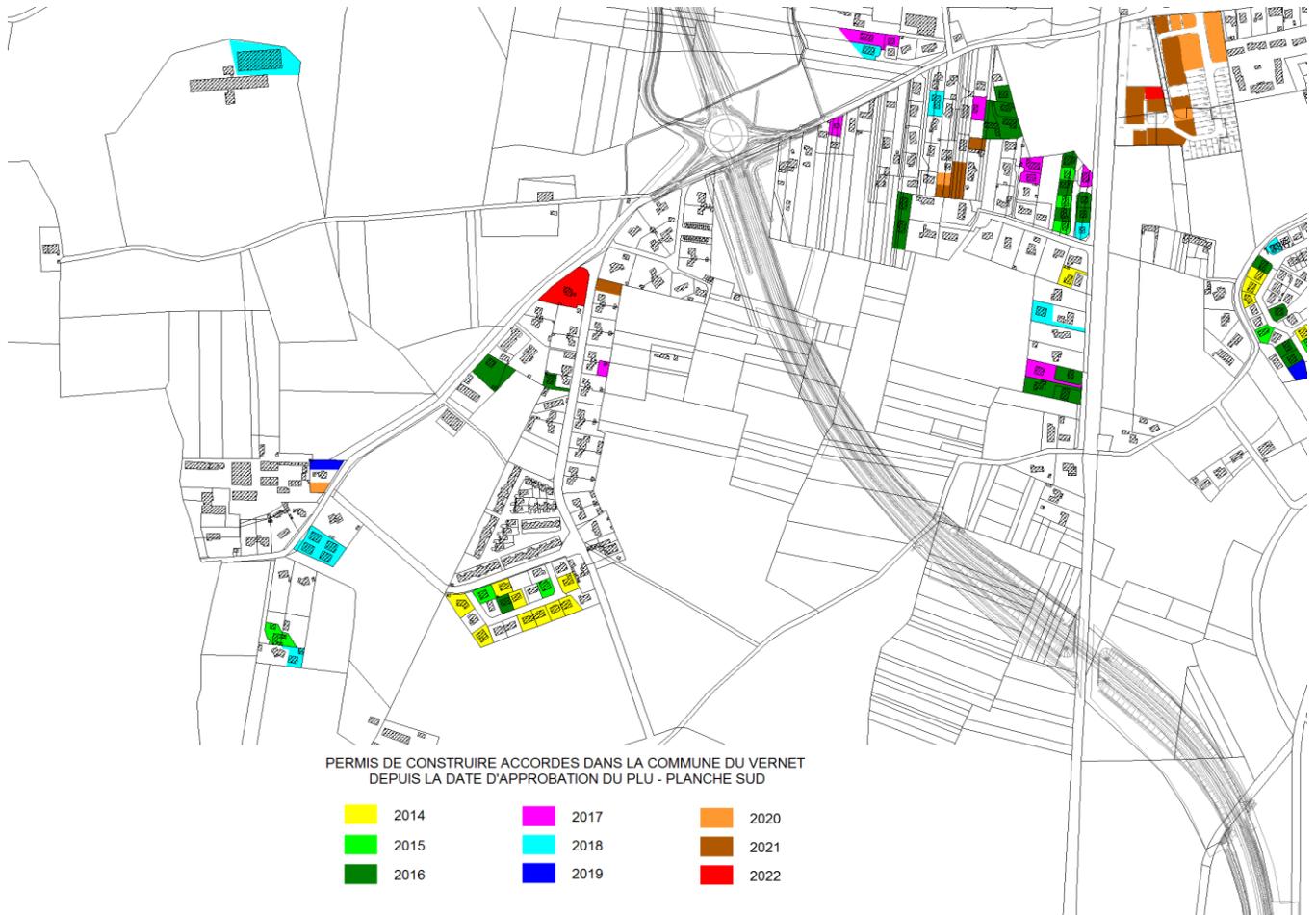
⁷ Jusqu'en 2009, les eaux usées étaient épurées par la STEP intercommunale, construite sur la commune du Vernet dans une zone inondable à aléas forts⁷ ; d'une capacité de 6000 EqH, cette STEP était totalement saturée et fonctionnait dans ses dernières années au-delà de sa capacité nominale, à plus de 8000 EqH (2006).

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES DANS LA COMMUNE DU VERNET
DEPUIS LA DATE D'APPROBATION DU PLU - PLANCHE NORD

2014	2017	2020
2015	2018	2021
2016	2019	2022



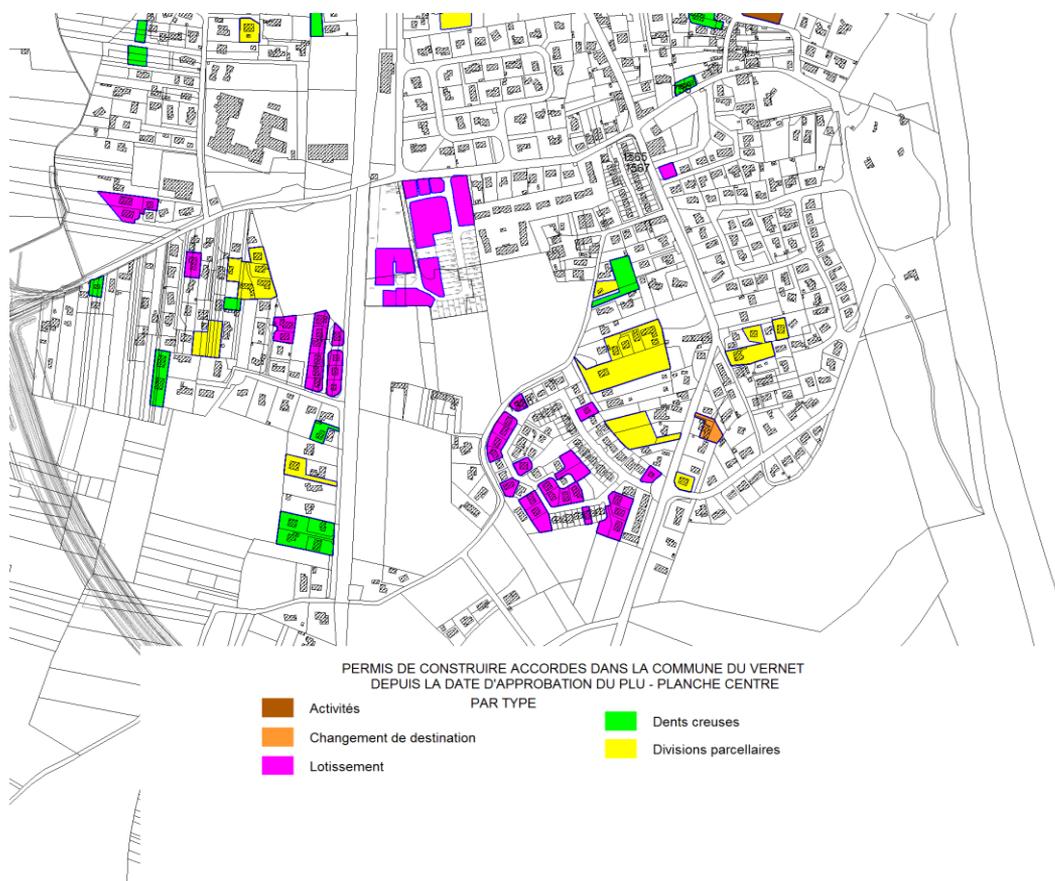
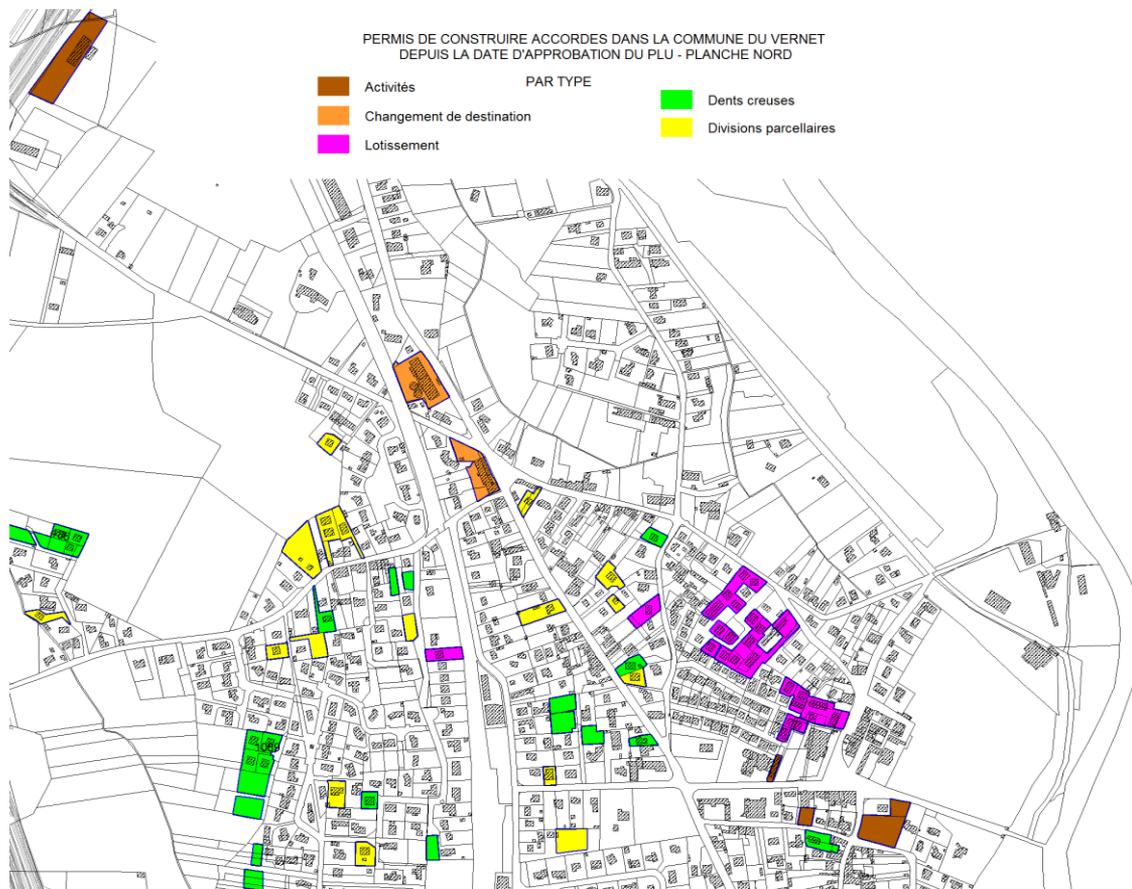


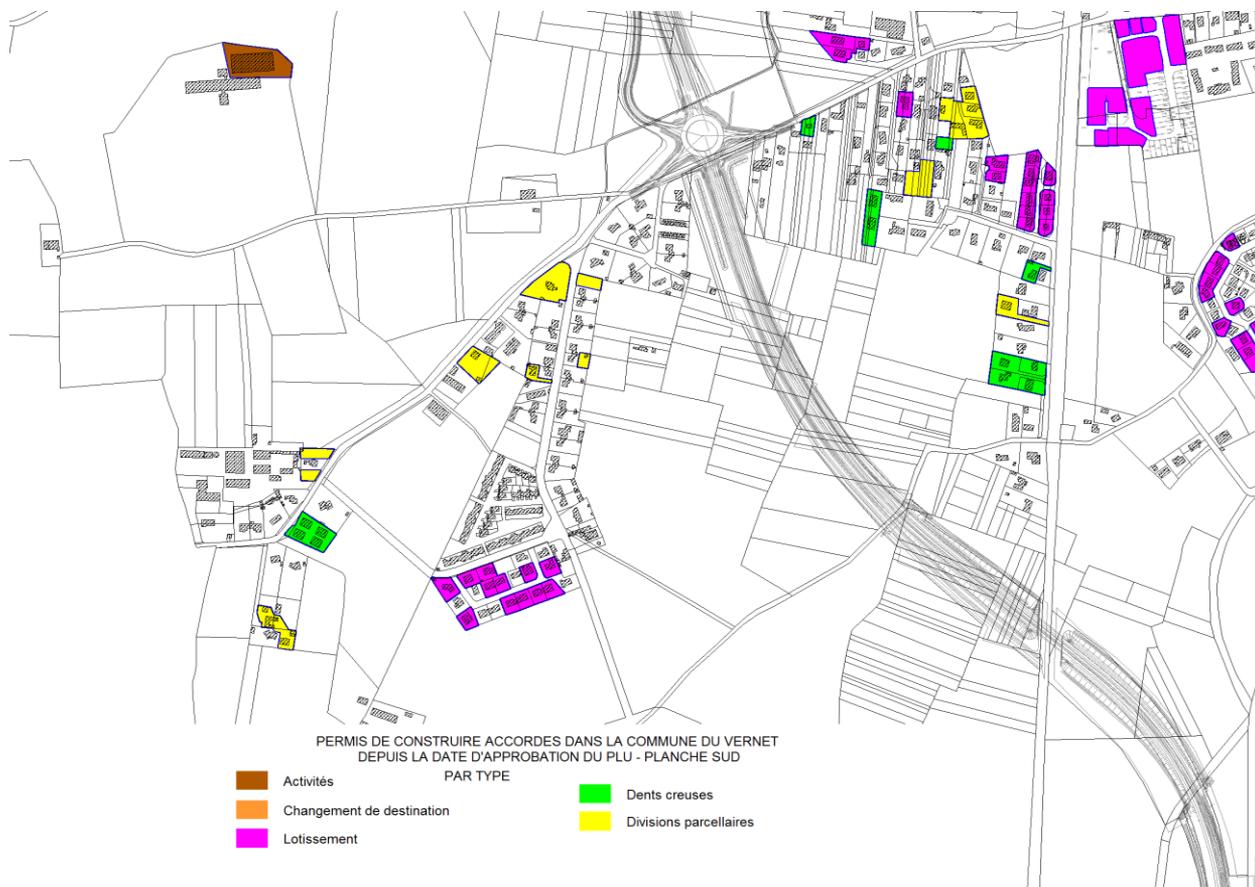


Année	Nombre de PC
2014	20
2015	13
2016	34
2017	27
2018	27
2019	19
2020	22
2021	34
2022	7
TOTAL	203

Source : Mairie

La carte suivante établit les permis de construire selon le type (dent creuse – division parcellaire – lotissement) :



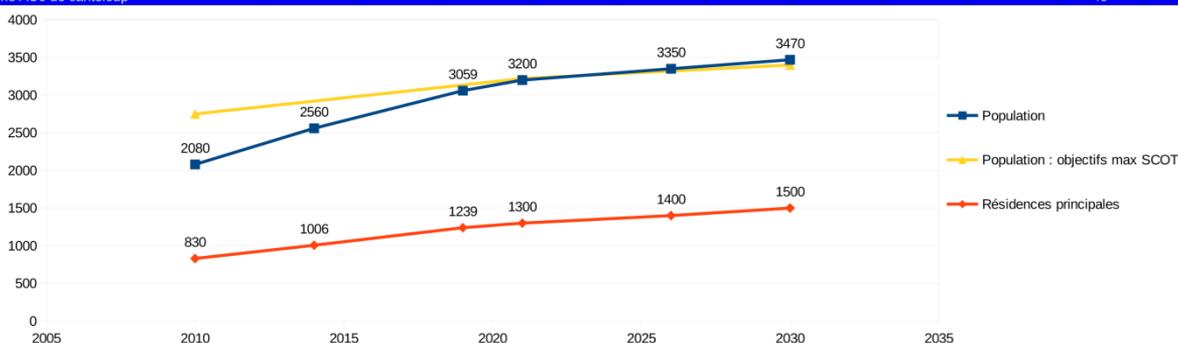


Le tableau et le graphe ci-après résume l'évolution démographique passée et projetée à l'échéance 2030, ainsi que les besoins en nouveaux logements, dans le respect du SCOT du sud toulousain :

COMMUNE DU VERNET

Synthèse des Données relatives aux besoins de logements à échéance 2030 (cf prise en compte des objectifs formulés lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 20/1/2014)

Projections et Données (Base INSEE)	Durée prévisionnelle du PLU en cours de validité									
	2010	2014	2019	2021	2026	2030				
Population	2080	2560	3059	3200	3350	3470				
Population : objectifs max SCOT	2750			3220		3400				
Résidences principales	830	1006	1239	1300	1400	1500				
Logements occasionnels	7	7	14	14	14	14				
Logements vacants	33	45	59	60	60	60				
Taux de logements vacants	3,8 %	4,3 %	4,5 %	4,4 %	4,1 %	3,8 %				
Besoin de Production de logements	188	254	62	100	100	100				
Satisfaction des besoins										
PC (cf stock et PA délivrés)				60		10				
Densification				40		50				
Zone AUO de canteloup						40				



◆ La proximité de la gare du Vernet :

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup est situé à proximité de la gare (environ 600m au nord de la zone). La présence d'une gare dans la commune est un atout indéniable en faveur de l'accueil d'une nouvelle population.

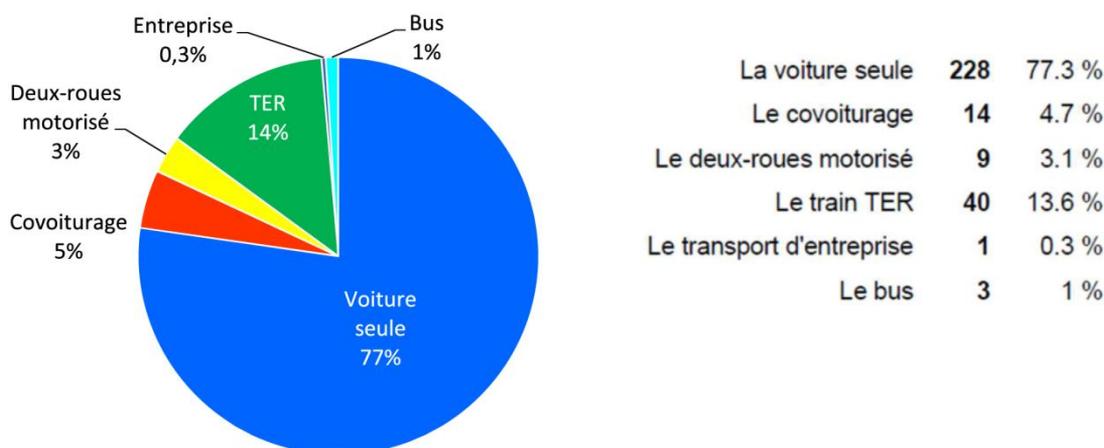
Il s'agit d'une halte ferroviaire de la ligne reliant les villes de Toulouse-Matabiau et de Latour-de-Carol, point d'arrêt non géré non équipé de guichets ouverts à la clientèle, mais pourvu de distributeurs automatiques pour l'achat de titre de transport. Depuis quelques années, un parking pour véhicules de 126 places a été aménagé ainsi qu'un parc pour vélos avec 8 consignes individuelles et 4 accroches-vélos.

Le cadencement est de l'ordre de 6 départs par jour de la gare du Vernet en direction de Toulouse Matabiau selon un temps de trajet à peine supérieur à 20 minutes :

le Vernet - Toulouse Matabiau		Toulouse Matabiau - le Vernet	
Départ	Arrivée	Départ	Arrivée
06h49	07h16	06h47	07h05
07h21	07h48	18h47	19h11
07h52	08h14	19h47	20h10
17h53	18h14	20h47	21h12
19h53	20h14	21h45	22h17
20h50	21h14		

Cadencement le 06/10/2022 ; source : SNCF

Une enquête mobilité menée en 2015 sur les communes du Vernet et de Venerque⁸ montre qu'en ce qui concerne spécifiquement les déplacements domicile/travail, si la voiture utilisée de manière individuelle reste le principal mode de transport avec 77.3% d'utilisateurs, l'usage du train est élevé avec près de 14% des personnes qui l'utilisent, celui-ci représente le second mode de transport.



◆ La proximité du collège du Vernet :

⁸ Les communes du Vernet et de Venerque totalisent 2314 et 2583 habitants, soit en cumulé 4 897 habitants (données 2015). Le questionnaire a été diffusé à 2400 exemplaires papiers et était également disponible en ligne. 319 personnes ont répondu à l'enquête, soit un taux de réponse de 13.3%

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUbo de Canteloup est situé à proximité du collège (environ 400m au nord-ouest de la zone). La présence d'un collège dans la commune est également un atout indéniable favorisant l'accueil d'une nouvelle population.

◆ **L'urbanisation prochaine de la zone d'activités de Manivière :**

Le projet de zone d'activités de Manivière a été acté dans le PLU approuvé en 2014, sous forme d'une zone AUF de 10.1ha, et d'une réserve foncière (zone AUFo) de 2.8ha. Cette zone d'activités est cohérente avec les objectifs du SCOT.

Une étude d'avant projet sommaire a été réalisée par HAUTE GARONNE DEVELOPPEMENT pour le compte de la CCBA⁹ (étude figurant en annexe de la présente notice). Selon cette étude, les intérêts à développer cette zone d'activités sont multiples :

- répondre aux demandes d'implantations des entreprises locales,
- permettre de générer des revenus pour la Communauté de communes via les taxes CET,
- permettre la création d'emplois sur place,
- limiter ainsi les déplacements vers la métropole,
- constituer une offre d'accueil en entreprises à proximité et en lien avec la future technopole OCCIGEN¹⁰ ; conforter la stratégie de la CCBA en matière d'accueil d'entreprises autour de projets innovants en matière de transition énergétique notamment dans les domaines des énergies renouvelables, du développement durable.

A ce jour, la CCBA, compétente en matière de développement économique, a procédé aux acquisitions foncières (représentant plus de 90% de la zone AUF de Manivière). Les fouilles archéologiques préventives ainsi que l'étude environnementale au cas par cas sont d'ores et déjà programmés.

La perspective de plusieurs dizaines emplois à court et moyen terme dans la commune constitue un atout considérable en faveur de la dynamique démographique de la commune du Vernet.

◆ **Le développement des mobilités douces dans la commune du Vernet :**

Le PETR du Sud Toulousain a réalisé en 2022 un schéma directeur cyclable. Dans la commune du Vernet, le cabinet d'études ITER a identifié plus de 8km de tracés de voies cyclables, répartis de la façon suivante.

⁹ CCBA : communauté de communes du bassin auterivain

¹⁰ Depuis, le projet de la technopôle Occigen (accueil du Campus des métiers et qualifications « BTP et usages du numérique » porté par le lycée le Garros à AUCH (32) ; création d'un Bâtiment Expérimental de la Transition numérique et énergétique du Pays Sud Toulousain ; création de l'immobilier d'entreprises par la CCBA) est en suspens à ce jour faute de financement ; il a cependant fait l'objet d'une modification du PLU du Vernet

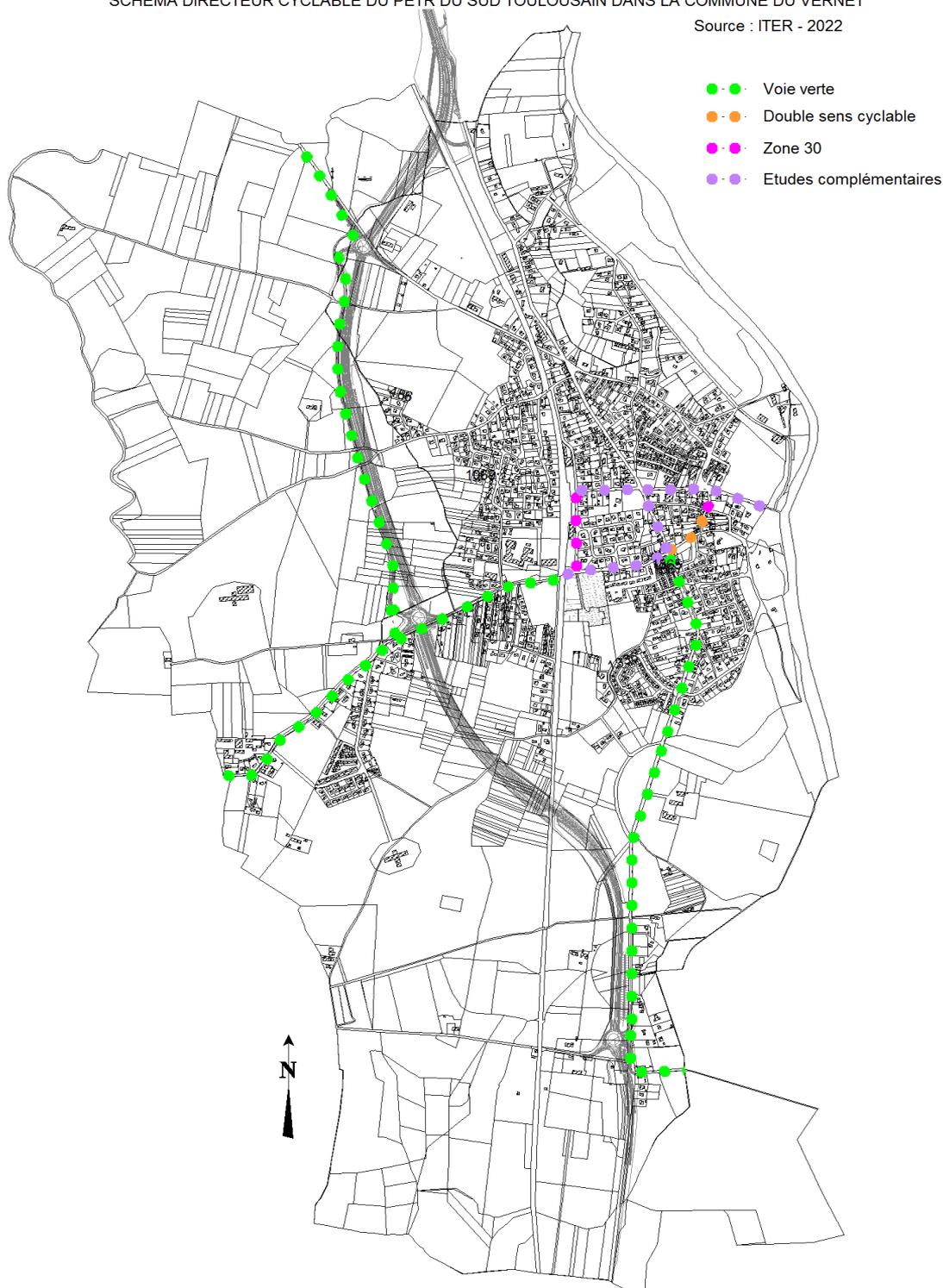
Projets cyclables dans la commune du Vernet	
Typologie	Linéaire
Voies vertes	6070
Zone 30	410
Double sens cyclable	250
Etudes complémentaires	1480
Total	8210

Source : ITER - PETR Sud Toulousain 2022

Ce projet, établi en 2 phases (prioritaire 2023-2026 ; et à plus long terme 2027-2030) a pour objectifs :

- × Augmenter la part des déplacements réalisés en modes actifs sur le territoire tout en facilitant l'intermodalité.
- × Développer les liaisons cyclables permettant de relier les principales centralités et notamment les pôles économiques.
- × Valoriser le territoire en développant des liaisons complémentaires pour les déplacements du quotidien, liés aux loisirs ou au tourisme.
- × Développer une politique cyclable en cohérence avec les projets des territoires voisins.
- × Améliorer la qualité de l'air sur le territoire, en lien avec le projet Aact-air de l'ADEME.

Il permettra aux habitants du Vernet, ainsi qu'aux nouveaux habitants de la zone AUb, de bénéficier d'un cadre de vie respectueux entre autres des engagements de l'Etat en faveur de la qualité de l'air.



◆ La compatibilité avec la loi Climat et Résilience:

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, intègre de nouvelles dispositions concernant le droit de l'urbanisme, visant notamment à réduire l'artificialisation des sols. Cette loi fixe 2 objectifs qui ont vocation à s'appliquer à l'échelle nationale, et à permettre une application différenciée et territorialisée :

- × atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols (ATANS) en 2050 ;

- × diminuer le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi (c'est-à-dire d'ici le 22 août 2031) de manière à ce que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

Trois décennies de réduction de l'artificialisation sont prévues. La première tranche de 10 années débute à la date de promulgation de la loi Climat et résilience, elle court donc du 22 août 2021 au 22 août 2031. Pendant cette phase, la loi Climat et résilience propose de recourir à une définition provisoirement simplifiée de l'artificialisation de sols (L. Climat, art. 194, III). Pour la première décennie, le rythme de l'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)¹¹ par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 années précédentes (soit entre 2011 et 2021).

Le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des 12 années précédentes est communiqué par les services de l'Etat via l'observatoire de l'artificialisation qui a établi, pour la commune du Vernet, une consommation de 101.3Ha pour la période 2009-2020, dont 52.8Ha de type habitat, 44.7Ha de type activités et 2.6Ha de surfaces mixtes (voir carte ci-dessous) :

Consommation d'espaces entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2021



Ramené sur la période des 10 dernières années, la consommation d'espaces s'établit donc à 84.4ha. L'objectif assigné au PLU du Vernet consiste donc à envisager une consommation d'espace au plus égale à la moitié de ce chiffre au cours des 10 prochaines années (échéance 2032), soit 42.2Ha.

¹¹ La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné

Le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers programmée par le PLU du Vernet pour les 10 prochaines années s'établissent entre 14ha (ne tenant compte que de la zone UBe de l'Oratoire et l'urbanisation des zones AU/AUF) à 30ha (tenant compte en plus de la consommation d'espaces par densification, et des zones AUo fermées à l'urbanisation.

ARTIFICIALISATION PROGRAMMEE DANS LA COMMUNE DU VERNET			
en hectare	zones ouvertes à l'urbanisation	zones fermées à l'urbanisation	TOTAL ARTIFICIALISATION
Zone UBe de l'Oratoire	1,2	0	1,2
Zone AUF de Manivière	10,1	0	10,1
Zone AUFo de Manivière	0	2,8	2,8
Zone AUb de Canteloup (objet de la modification)	2,3	0	2,3
Zone AUo face au collège	0	2,3	2,3
Zone AUo Lissé	0	4,4	4,4
Dents creuses et divisions parcellaires (*)	7,1	0	7,1
TOTAL 1 prenant en compte les zones UBe et AU/AUF	13,6	0	13,6
TOTAL 2 prenant en compte la densification et les zones AUo	20,7	9,5	30,2

(*) tenant compte de la rétention foncière

Dans tous les cas, la commune du Vernet est compatible avec la Loi Climat et Résilience.

◆ La faisabilité opérationnelle du projet :

La zone AUb de Canteloup dispose des réseaux nécessaires à son ouverture :

- × Réseau AEP : Présent (canalisation AEP de diamètre 125 (fonte) à l'extrémité du Domaine des Oiseaux) :



Sollicité par la mairie du Vernet, le SIVOM SAGE, gestionnaire du réseau AEP, précise que l'ouverture à l'urbanisation est possible sous réserve de procéder à un maillage entre les rues des Violettes, de Canteloup et des Rossignols¹² :

¹² Confer courrier en annexe



- × Défense incendie : la défense incendie est correctement desservie aux abords de la zone AUb : PI n°26 (90.7m³/h à 3.8 bars de pression) ; PI n°40 (83.5m³/h à 3.8 bars de pression) ; PI n°42 (62.5m³/h à 3.8 bars de pression) ; PI n°47 (80m³/h à 3.8 bars de pression) ; PI n°48 (83m³/h à 3.6 bars de pression) :



- × Assainissement : la zone AUbo de Canteloup sera desservie par le réseau d'assainissement collectif. Concernant la station d'épuration de Labarthe sur Lèze qui traite les affluents du Vernet, sa capacité est de 24 000 eqh, et sa charge hydraulique est de l'ordre de 60%, en sorte qu'elle est donc en capacité de prendre en compte 40 logements supplémentaires dans le cadre du projet d'ouverture de zone AUbo.

◆ Le parti du choix retenu concernant les logements sociaux :

Le PLH est en phase de démarrage.

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.

Le D.O.O. du SCOT (P54) indique que pour les pôles de service (dont fait partie le Vernet), en moyenne 17% de la production de nouveaux logements devront être des logements locatifs sociaux :

P54

Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne de **20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

- dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;
- dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements ;
- dans les autres communes, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Cela signifie qu'environ 155 logements locatifs sociaux sont produits en moyenne chaque année sur l'ensemble du SCOT.

Ces objectifs peuvent être répartis différemment entre les communes comprises dans un même programme local de l'habitat (PLH) sans pour autant diminuer le nombre total de logements sociaux à réaliser et sous réserve d'une répartition territoriale compatible avec le modèle de développement du SCOT.

Ces objectifs de production sont soumis à modification en fonction de l'évolution des politiques publiques d'aide à la pierre.

Au total, sur toute la durée du SCOT, l'objectif est de tendre vers une production de logements locatifs sociaux se déclinant selon le tableau ci-dessus.

OBJECTIFS INDICATIFS MINIMUM DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX PAR BASSIN DE VIE ENTRE 2010 ET 2030

Bassin de vie	Pôle d'équilibre	Pôle de services	Autres communes	Total
Auterive	700 lgts locatifs dont 440 lgts sociaux	500 lgts locatifs dont 440 lgts sociaux	300 lgts locatifs dont 170 lgts sociaux	1 500 lgts locatifs dont 1 050 lgts sociaux

La production totale de logements depuis 2013 est de 292 logements¹³. 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%.

◆ Pourquoi ouvrir la zone AUb de Canteloup ? :

→ En plus des raisons ci-avant analysées, la commune souhaite ouvrir la zone AUb de Canteloup dans le cadre d'une procédure de modification, et non dans le cadre d'une révision ultérieure de son document d'urbanisme en raison d'un manque de lisibilité de la loi Climat et Résilience :

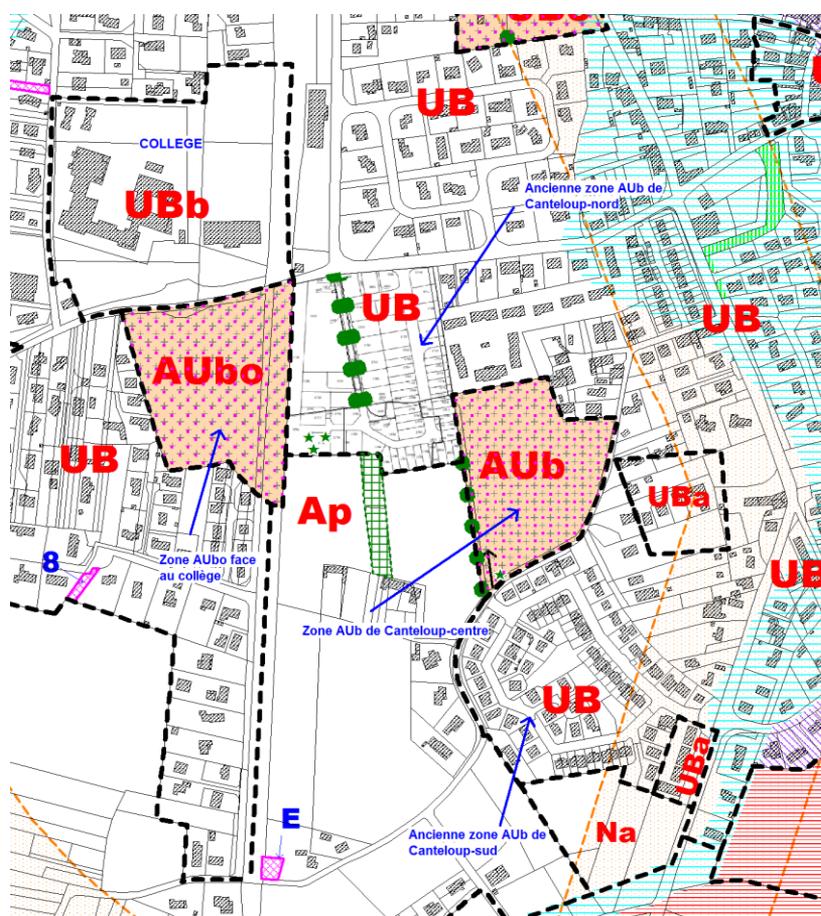
- Certains décrets ne sont pas encore parus
- Le SRADDET, qui doit prendre en compte la loi Climat et Résilience n'est pas encore approuvé (objectif : approbation en 2024),
- Le SCOT, qui doit être compatible avec le SRADDET, doit être approuvé ultérieurement (objectif : 2026),
- Le PLU, qui doit être compatible avec le SCOT doit être approuvé ultérieurement (objectif de lancement des études : 2027, soit une approbation proche de 2028/2029).

¹³ 947 résidences principales en 2013 ; 1239 en 2019 – source : Insee

Cependant, dans un souci de cohérence, la commune du Vernet entend relier l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup à la réalisation du VRD de la zone d'activités AUF de Manivière ; celle-ci est engagée par la communauté de communes du bassin auterivain, qui a la compétence économique, puisque les acquisitions foncières ont déjà été réalisées pour l'essentiel (à 90%) ; les fouilles archéologiques préventives ainsi que l'étude environnementale au cas par cas sont d'ores et déjà programmé (2022/2023) ; la réalisation du VRD est programmée pour 2024 et la commercialisation pour 2025 ; la commune du Vernet règlemente donc les permis de construire dans cette zone, qui ne pourront pas être délivrés avant le 01/01/2025, afin que les 2 opérations soient menées en parallèle.

→ Pourquoi avoir choisi la zone AUb de Canteloup, et non pas la zone AUbo qui est située en face du collège ? La réponse est à rechercher dans la logique d'urbanisation de cette zone, qui à l'origine du PLU approuvé en 2014, était constitué de 3 zones :

- La zone AUb de Canteloup-sud, qui a été urbanisée en premier ;
- La zone AUb de Canteloup-nord (Domaine des Oiseaux), récemment urbanisée,
- La zone AUb de Canteloup-centre, objet de la présente modification, qui a déjà fait l'objet de la création d'une liaison douce permettant de relier Canteloup sud et centre à Canteloup nord et au-delà au collège.



Il est donc cohérent de privilégier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, plutôt que celle située en face du collège.

3.2.5 Analyse de l'état des lieux



 Enveloppe de la zone AUb de Canteloup Photo aérienne de la zone AUb et de ses abords

◆ Qualité architecturale :

La zone AUb de Canteloup est dépourvue de bâti.

◆ Voirie :

L'accès se fait à partir de la rue de Canteloup, voie communale dotée d'une chaussée de 4.0m de large et d'un trottoir aux normes. L'OAP prévoit la création d'un emplacement réservé reliant, dans la zone AUb, la rue de Canteloup au lotissement du « Domaine des Oiseaux », opération en cours de finalisation. Une fois reliée à ce lotissement, la zone d'étude pourra accéder à la RD74, route départementale qui relie Lagardelle-sur-Lèze au Vernet, et au-delà, vers Espanes, dans les coteaux, jusqu'à Pompertuzat.

A noter la création récente d'une liaison douce, située à l'intérieur de la zone AUb, en limite ouest ; correspondant en partie à l'emplacement réservé pour le désenclavement de la zone AUb.



La rue de Canteloup



La RD74 au droit du Domaine des Oiseaux



Voirie interne du Domaine des Oiseaux

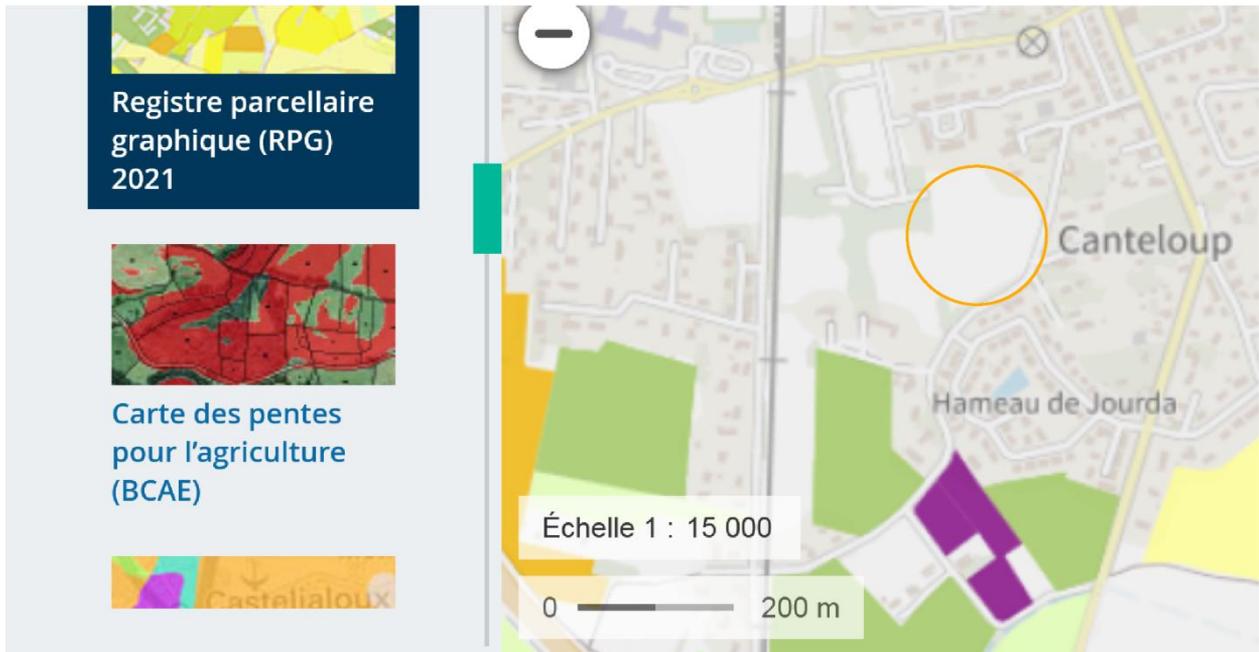


Liaison douce, et à droite la future voirie mise en emplacement réservé

◆ Réseaux :

confer ci-avant

 le Vernet



© IGN, INPN, MTES, MNHN, Teragir, ASP 

 Zone AUb de Canteloup Carte du registre parcellaire graphique 2021

◆ Qualité environnementale du site (biodiversité) :

→ Habitats :

Le site de la clinique vétérinaire est un terrain en friche (Code Corine Biotopes 87.1), caractérisé par la présence par plaques de ronces, de quelques pyracanthas, et de jeunes pousses (1 à 1.5m de hauteur) de frênes et de chênes principalement. La liste des espèces végétales identifiées sur le site lors de notre visite le 04 octobre 2022, forcément très incomplet eu égard à la période d'observation, fait mention des espèces suivantes :

NOM LATIN	NOM français	HABITAT	PN	PR	ZNIEFF	PNA	PEE
<i>Agrimonium eupatoria</i>	Aigremoine	plante des milieux incultes					
<i>Aira caryophylla</i>	canche caryophyllée	plante des lieux sablonneux					
<i>Andryala integrifolia</i>	andryale à feuilles entières	plante des lieux sablonneux					
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante	plante des prés et des champs					
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau verruqueux	jeunes pousses (très rare)					
<i>Centaurea jacea</i>	Centauree jacée	plante prairiale					
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs	plantes des champs et des friches					
<i>Cirsium vulgare</i>	Cirse commun	plante des milieux incultes					
<i>Convolvulus arvensis</i>	Liseron des champs	plante des champs					
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	jeunes pousses (rare)					
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	plante prairiale					
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	plantes des champs et des friches					
<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada	plante des milieux incultes					
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne oxyphylle	jeunes pousses ; abondant par plaques					
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	plante prairiale					
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	plante des prés et des milieux incultes					
<i>Hypochaeris radicata</i>	porcelle enracinée	plante des prés et des champs					
<i>Juglans regia</i>	Noyer	jeunes pousses ; rare					
<i>Linaria vulgaris</i>	Linnaire commune	plante des milieux incultes					
<i>Lolium arundinacea</i>	Fétuque faux roseau	plante prairiale					
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	plante des milieux humides ; très rare					
<i>Picris hieracioides ssp hieracioides</i>	Picride fausse épervière	plante des prés et des milieux incultes					
<i>Populus nigra</i>	peuplier noir	jeunes pousses ; très rare					
<i>Prunus cerasifera</i>	Prunier myrobolan	jeunes pousses ; rare					
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	jeunes pousses ; rare					
<i>Pyracantha pauciflora</i>	Pyracantha	jeunes pousses ; assez rare					1
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	jeunes pousses ; commun					
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	jeunes pousses ; assez commun					
<i>Rubus sp.</i>	Ronce	plante des milieux incultes ; par plaques					
<i>Senecio inaequidens</i>	Sénéçon du Cap	plante des milieux incultes					1
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	espèce prairiale et des lieux piétinés					
<i>Urospermum dalechampii</i>	urosperme de Daléchamp	plante des milieux incultes					
<i>Verbena officinalis</i>	Verveine officinale	plante des milieux incultes					

PN : protection nationale - PR : protection régionale - ZNIEFF : espèce déterminante pour la désignation des ZNIEFF -
PNA : espèce relevant du plan d'actions messicoles - PEE : plante exotique envahissante

Un autre habitat est également localisé sur le site : terres arables récemment abandonnées (CB87), formant une bande d'une douzaine de mètres de large, à l'extrémité ouest du site, suite à un coup de lame de bulldozer en lien avec la création récente de la liaison douce.

Globalement, l'intérêt environnemental est faible.

L'environnement immédiat et proche de la zone AUb est constitué par :

- au nord, à l'est, au sud-est, au sud par des tissus urbains récents (CB85.3), à faible enjeu environnemental,
- au nord-ouest, un lotissement en cours de finalisation (Domaine des Oiseaux), de très faible enjeu environnemental,
- à l'ouest, jusqu'à la voie ferrée, des terrains en friche identiques au site lui-même (CB87.1), de faible enjeu environnemental

Un petit nombre d'habitats linéaires ont été recensés en bordure du site et à ses abords :

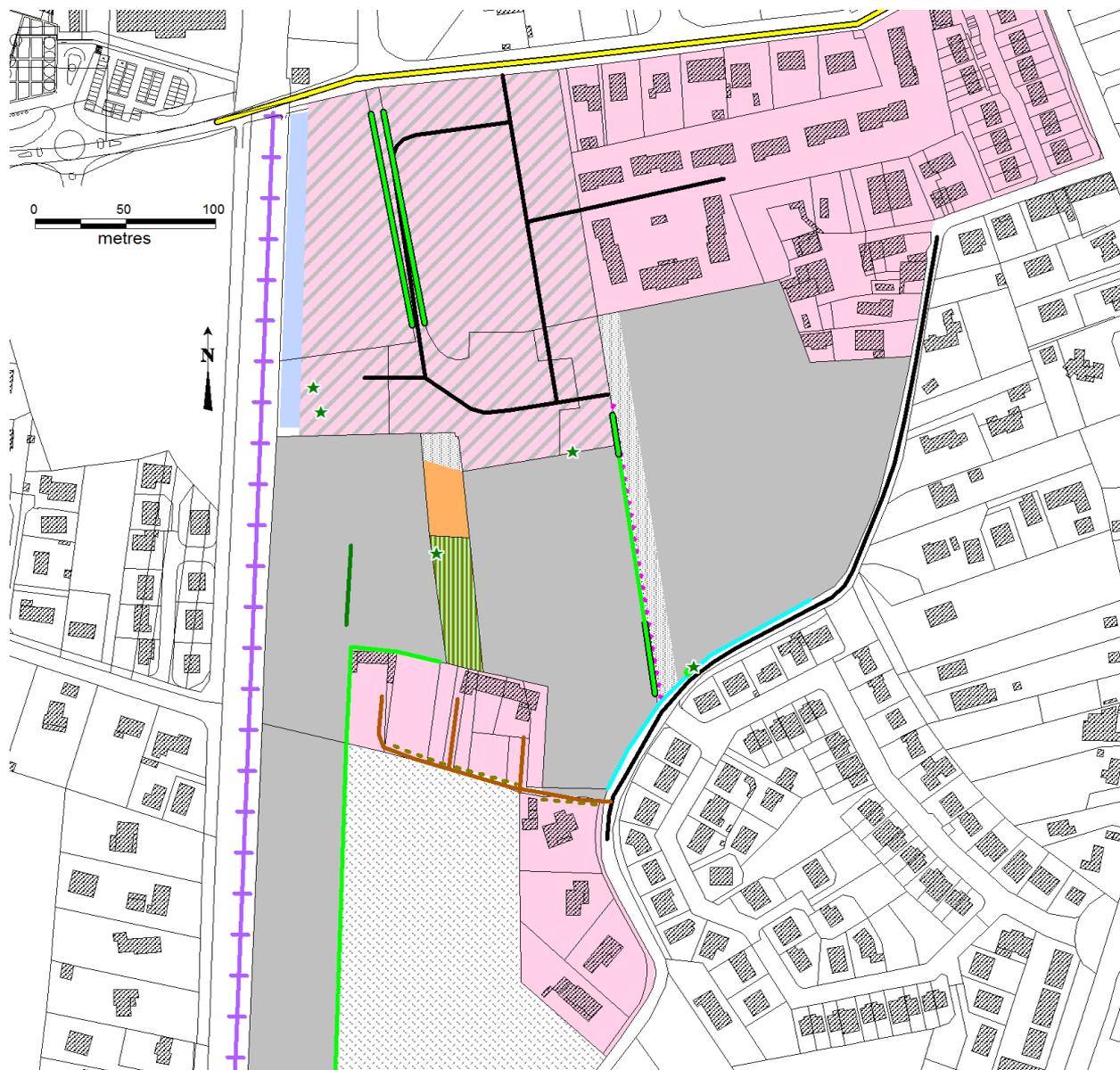
- la limite ouest de la zone AUb est bordée par une haie, dont les 2 extrémités comportent des arbres remarquables (au sud : 4 chênes remarquables avec une base garnie à orme champêtre, églantier, ronces ; au nord : courte haie comportant 1 frêne et 1 chêne remarquables , accompagnés d'un robinier et de pousses d'ormes) ; la partie centrale étant un haie basse faunistiques à base de chênes et de frênes, accompagnés d'ormes, prunellier, fusain d'Europe, prunier myrobolan, figuier... : enjeu fort aux 2 extrémités ; enjeu assez faible en partie centrale
- au nord-ouest (hors zone), une allée remarquable de cèdres (enjeu fort),
- près de la voie ferrée (hors zone), une haie structurante à base de chêne et de pin noir : enjeu modéré,
- au sud de cette haie, une haie basse faunistique à fruticées (enjeu assez faible),
- on peut ajouter un linéaire réduit de haies ornementales, à base de thuya ou de laurine, de très faible enjeu environnemental (hors zone).

Dans la zone AUb, 2 arbres isolés sont également présents, dont 1 chêne remarquable.

2 autres chênes remarquables, ainsi que 2 cèdres remarquables sont localisés aux abords de la zone AUb.

Il est proposé de maintenir la biodiversité du site en classant en EBC (espaces boisés classés) :

- × La haie bordant l'extrémité ouest de la zone AUb,
- × Le chêne remarquable localisé dans la zone AUb



Voirie : RD Rue Chemin de terre carrossable Chemin de terre peu marqué Liaison douce
 Voie ferrée

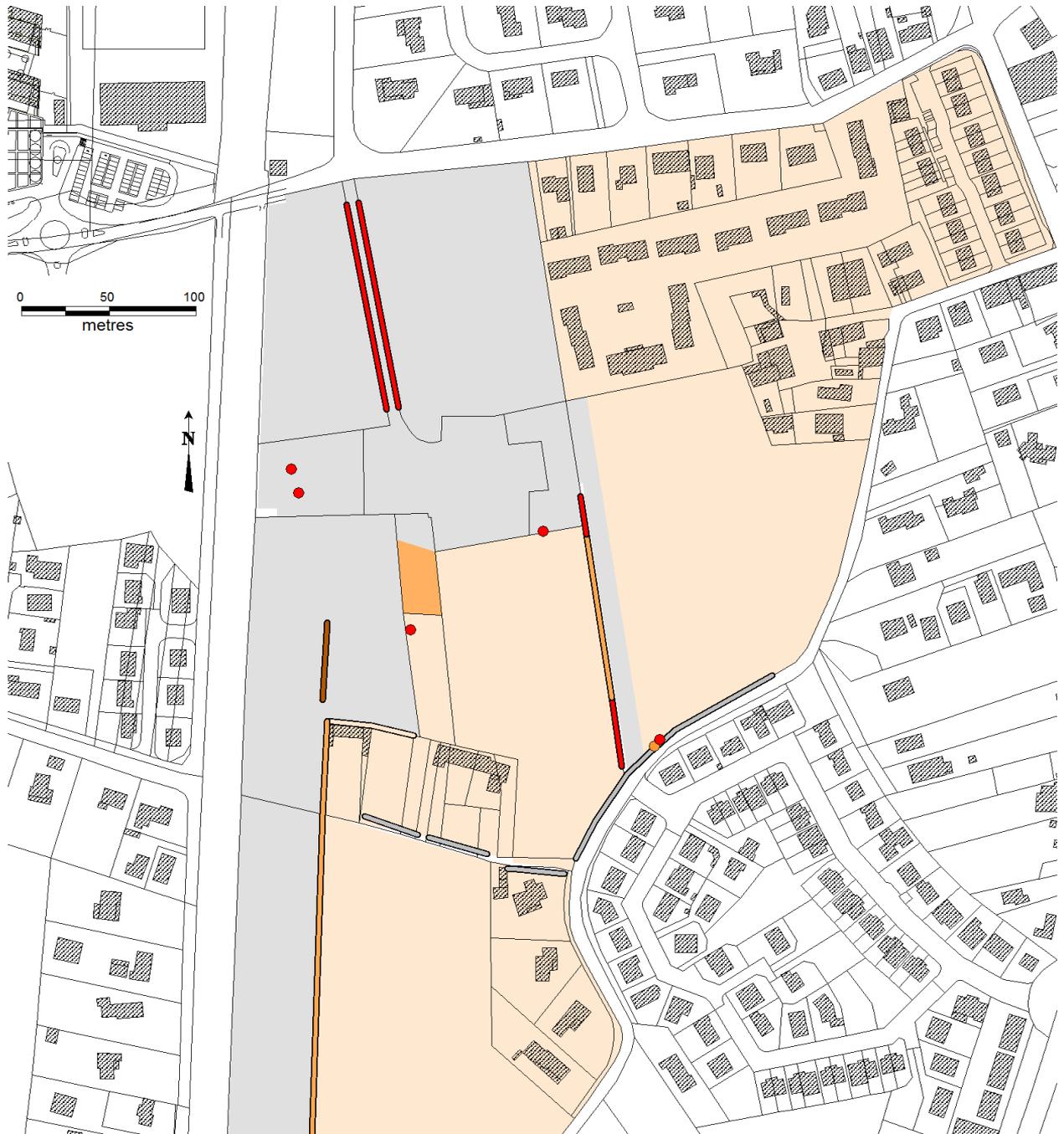
Hydrographie : Fossé Bassin de rétention des eaux pluviales (CB 89.23)

Habitats surfaciques : Sols et jardins (tissus urbains résidentiels... CB 85.3) Sols et jardins (cimetière ; CB85.3)
 Sols et jardins en cours de construction (CB85.3) Petits parcs (CB85.2) Petits bois anthropiques mixtes (CB85.11)
 terres labourées (CB82.1) terres arables récemment abandonnées (CB87) Jachères (CB82.1x87.1)
 Prés-jachères (CB38.2x87.1) Terrains en friche (CB87.1) Fruticées (CB31.81) Accrus forestiers (CB31.8D)
 Taillis de robinier (CB83.324) Chênaie faiblement acidiphile non mûre (CB41.5)

Habitats linéaires : Haie ou alignement remarquable Haie structurante Haie basse faunistique Haie ornementale

Habitats ponctuels : Arbre remarquable Autre arbre

CARTE DES MILIEUX PHYSIQUES ET BIOLOGIQUES - ZONE UBa de CANTELOUP



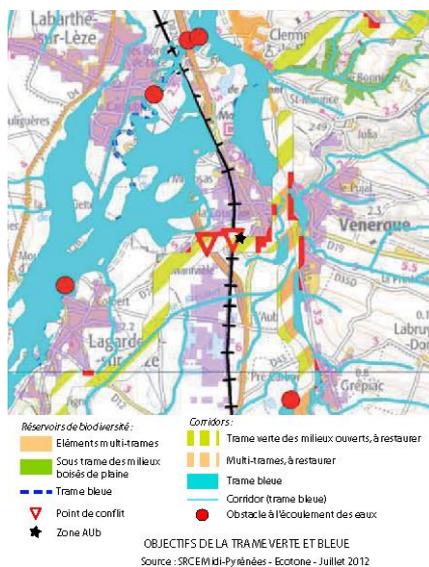
- Enjeux habitats surfaciques : très faibles faibles assez faibles modérés forts
- Enjeux habitats linéaires : très faibles faibles assez faibles modérés forts
- Enjeux habitats ponctuels : très faibles faibles assez faibles modérés forts

CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX - ZONE Aub DE CANTELOUP

→ Trame verte et bleue :

Selon le SRCE¹⁴ de Midi-Pyrénées, la zone AUb est située :

- × à 530m à l'ouest de l'Ariège, classée en réservoir de biodiversité (Znieff de type 1 Z2PZ0467 « Cours de l'Ariège » ; site Natura 2000 de l'Ariège),
- × à environ 1.7km au nord de la Znieff de type 1 de l'ancienne sablière du Vernet (Z2PZ0213), réservoir de biodiversité,
- × à 320m au nord-ouest du corridor surfacique de la trame bleue (zone rouge du PPR),
- × à 1.9km à l'est de la Lèze (corridor de la trame bleue),
- × à 500m au nord du ruisseau de Rieutort (corridor de la trame bleue),
- × à 1.0km au nord du corridor de la trame verte, sous trame des milieux ouverts à semi-ouverts ; à noter que le PLU approuvé en 2014 a modifié le tracé de ce corridor, dans un secteur tout proche mais moins impacté par les activités humaines.



→ Faune/flore :

Le site lui-même offre un intérêt faible en terme d'habitat d'espèces (essentiellement l'avifaune des milieux ouverts). Lors de notre visite de terrain, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été recensée (visite en automne mais absence d'habitats favorables à la présence d'espèces patrimoniales). 2 espèces de reptiles ont été contactées au moment de notre visite de terrain (lézard à deux raies ; lézard des murailles) ; la couleuvre verte et jaune est potentiellement présente. Les chênes remarquables situés dans la haie en limite ouest de la zone AUb sont susceptibles d'abriter des chauve-souris et des insectes saproxyliques (suspicion de présence de grand capricorne). Parmi les insectes, un petit nombre d'espèces de papillons ont été contactées (souci ; azuré commun), ainsi qu'une espèce d'orthoptères (criquet blafard¹⁵, très commun dans les friches de la région toulousaine), et 2 espèces de Mantoptères communes (mante religieuse ; empuse pennée).

L'avifaune n'a pas été contactée ; le site n'est pas favorable à la présence d'amphibiens.

¹⁴ SRCE : schéma régional de cohérence écologique

¹⁵ *Euchorthippus elegantulus*



Linaire vulgaire



Urosperme de Daléchamps



Andryale à feuilles entières



Séneçon du Cap



Pyracantha



Empuse pennée capturant un souci

→ **Conclusion sur les enjeux environnementaux du secteur :**

Les habitats de la zone AUb de Canteloup sont d'anciennes terres labourées en friche, présentant un faible enjeu environnemental. Le site étant cerné de toutes parts par l'urbanisation résidentielle (à l'exception de la partie ouest jusqu'à la voie ferrée), les possibilités de déplacement de la faune locale sont de ce fait limitées ; dans ce contexte, la haie bordant la limite ouest de la zone AUb présente un intérêt environnemental à prendre en compte dans le cadre de la Nature en ville, au même titre que les quelques arbres isolés remarquables (notamment des chênes), dont un localisé dans la zone AUb. En conclusion, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Canteloup aura un impact négligeable en terme d'habitats, et un impact très faible en terme d'habitats d'espèces si des mesures conservatoires sont prises pour pérenniser cette haie et ces arbres isolés remarquables ; un classement en espace boisé classé a donc été retenu.



Terre en friche (CB87.1) - faciès dominant



Terre en friche (CB87.1) - faciès à pousses de chênes



Terre en friche (CB87.1) - faciès à pousses de frênes



Terre arable récemment abandonnée (CB87), à droite de la liaison douce

◆ Qualité paysagère du site:

La zone AUb de Canteloup s'inscrit dans un espace rural en profonde mutation. Les terres agricoles qui composent le site et ses abords perdent peu à peu leur vocation (terres en friche +/- entretenues par girobroyage ; jachères) :

- × Au sud, elles sont grignotées par des mitages (à l'ouest de la rue de Canteloup),
- × A l'est de la rue de Canteloup, les tissus urbains ont remplacé les terres agricoles (lotissements pavillonnaire ; pavillons construits au coup par coup),
- × Au nord et au nord-ouest de la zone AUb, l'urbanisation est plus récente (voire en cours de finalisation au Domaine des Oiseaux), sous forme de petits immeubles collectifs, de maisons jumelées et d'un habitat plus classiquement pavillonnaire.

Globalement, la sensibilité paysagère du site est faible, rehaussée cependant par la présence d'une végétation arborée (haie avec arbres remarquables et chêne remarquable isolé dans la zone AUb ; 2 cèdres isolés remarquables et allée remarquable de cèdres du Domaine des Oiseaux...). On notera la proximité relative (1 km) de l'église de Vènerque, classée Monument Historique (1840), qui n'est pas visible depuis la zone AUb de Canteloup et ses abords.

Dans le Domaine des Oiseaux, le bassin de rétention des eaux pluviales constitue un point noir paysager.



Lotissement au nord-est de la zone AUB



Lotissement au nord-ouest de la zone AUB (Domaine des Oiseaux)



Allée de cèdres remarquables classés en EBC (Domaine des Oiseaux)



Cèdres remarquables classés en EBC (Domaine des Oiseaux)



Bassin de rétention, point noir paysager (Domaine des Oiseaux)



Terre agricole en jachère au sud-est de la zone AUB

◆ Plan de prévention des risques naturels:

La zone AUB de Canteloup est située en zone blanche du PPR approuvé par arrêté préfectoral en date du 9/02/2001 (pas de prescriptions réglementaires).

→ Analyse des impacts :

◆ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant

◆ Impacts sur l'activité agricole:

Faible : perte de 2.3ha de terre agricole

◆ Impacts sur le milieu naturel:

Faible en prenant des mesures conservatoires sur le site (dans la zone AUb : classement en EBC de la haie localisée en limite ouest ; classement en EBC du chêne remarquable).

◆ Impacts sur le paysage:

Très faible

3.3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT PORTANT SUR LE BATI EN ZONES A ET N SANS LIEN AVEC L'ACTIVITE AGRICOLE

3.3.1 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.

3.3.2 Modifications apportées en zone A

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

3.3.2.1 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

3.3.2.2 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

3.3.2.3 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

3.3.2.4 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...).

3.3.3 Modifications apportées en zone N

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

3.3.3.1 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~~

3.3.3.2 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~~

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

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

~~✓ secteur Nc:~~

- ~~— 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 Na, 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

3.3.3.4 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~~

3.3.3.5 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

3.3.3.6 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 Nc):~~

~~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~~

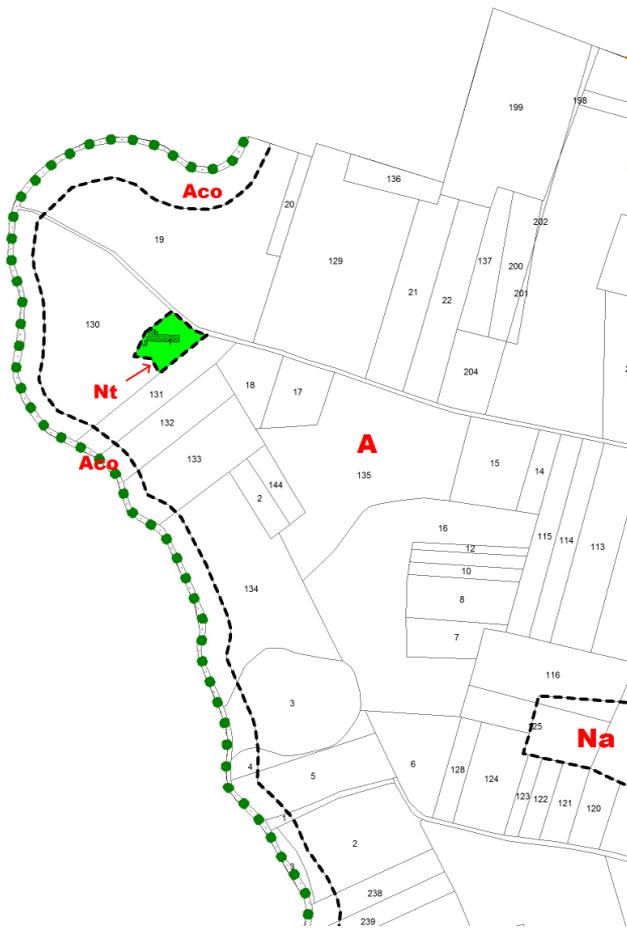
~~✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits~~

~~✓ 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~~

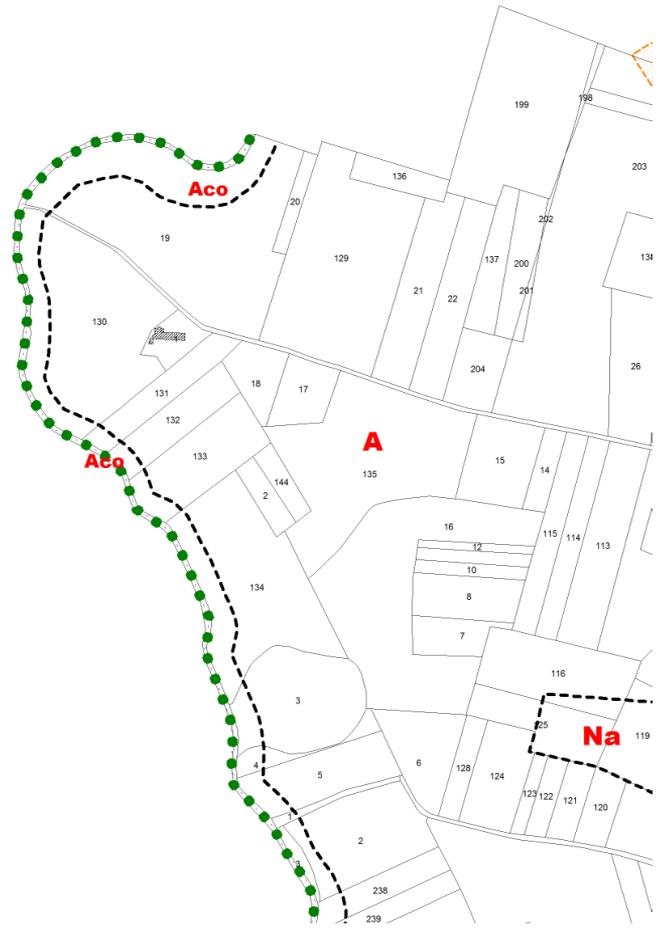
~~→ Éoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faitage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés,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

3.3.4 Conséquences sur le plan de zonage

La suppression des pastillages (Nc, Nca, Nh, Nha, Nt, Nta) modifie le plan de zonage (en vert, les pastillages supprimés) :

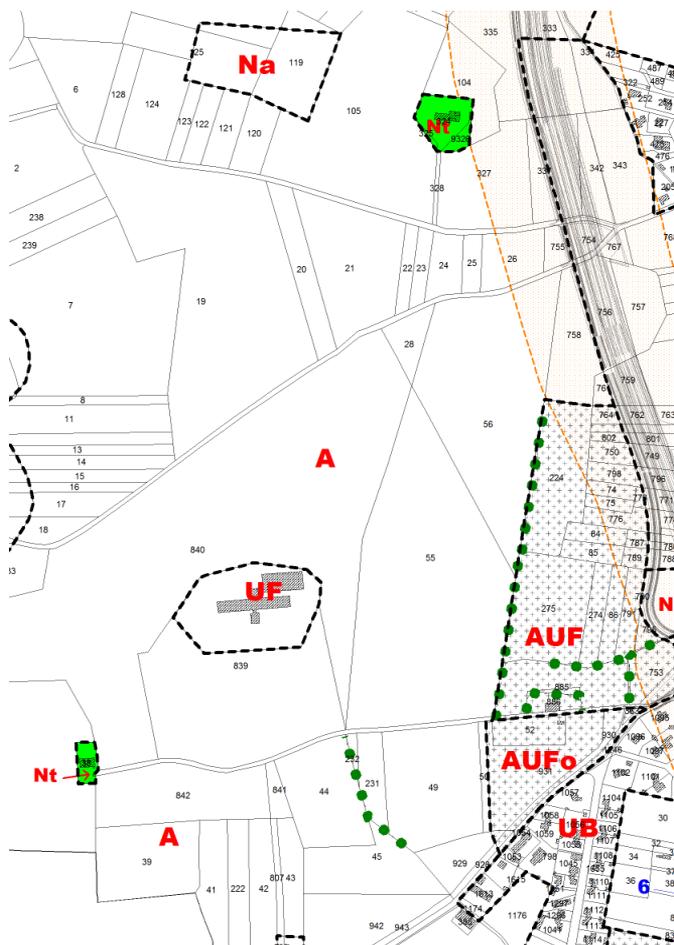


Extrait du plan de zonage du PLU actuel

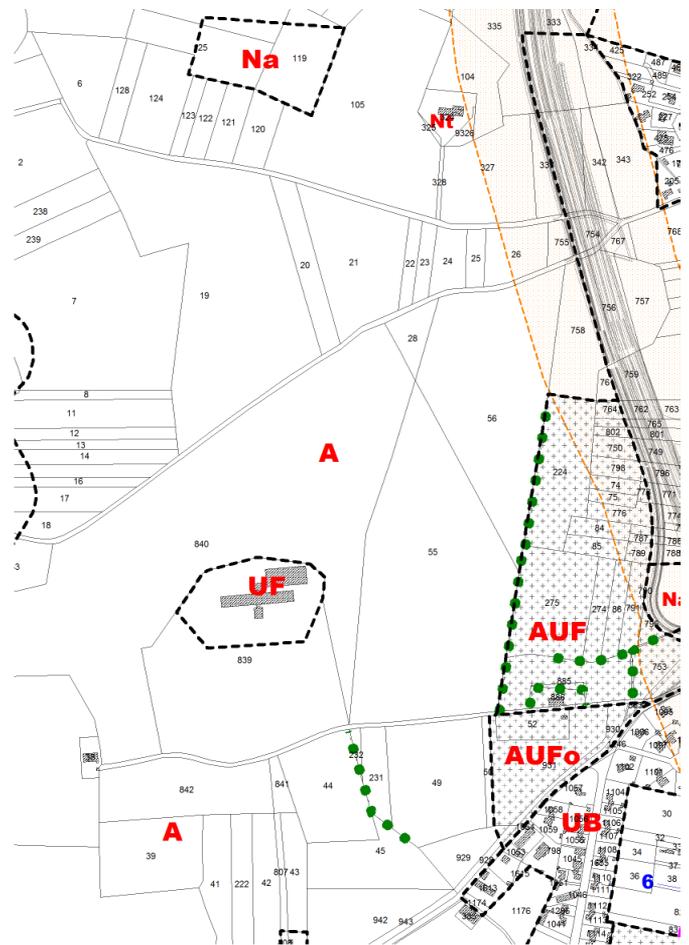


Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche nord-ouest

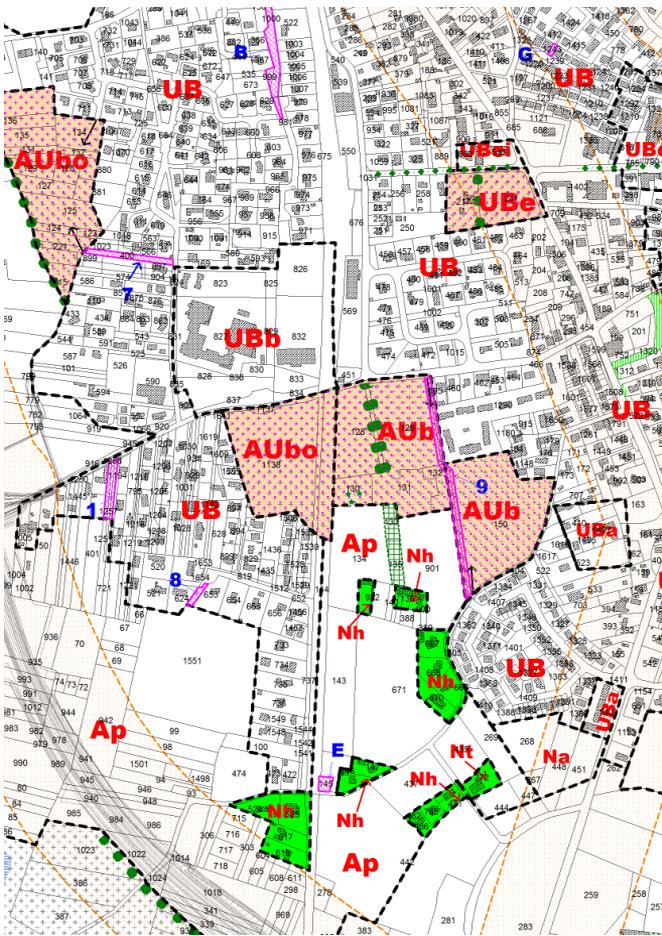


Extrait du plan de zonage du PLU actuel

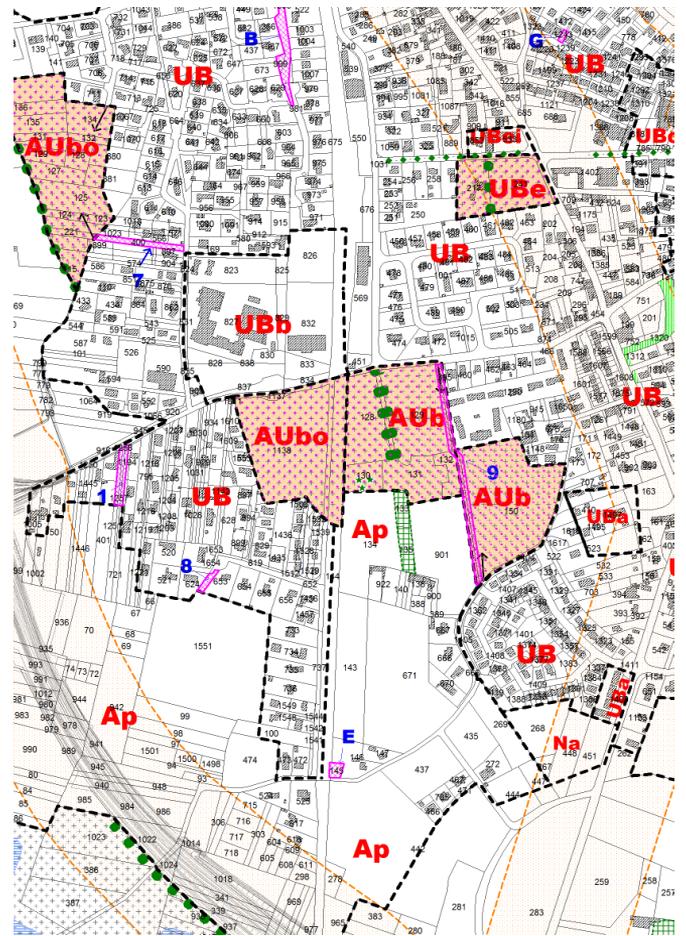


Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche centre-ouest

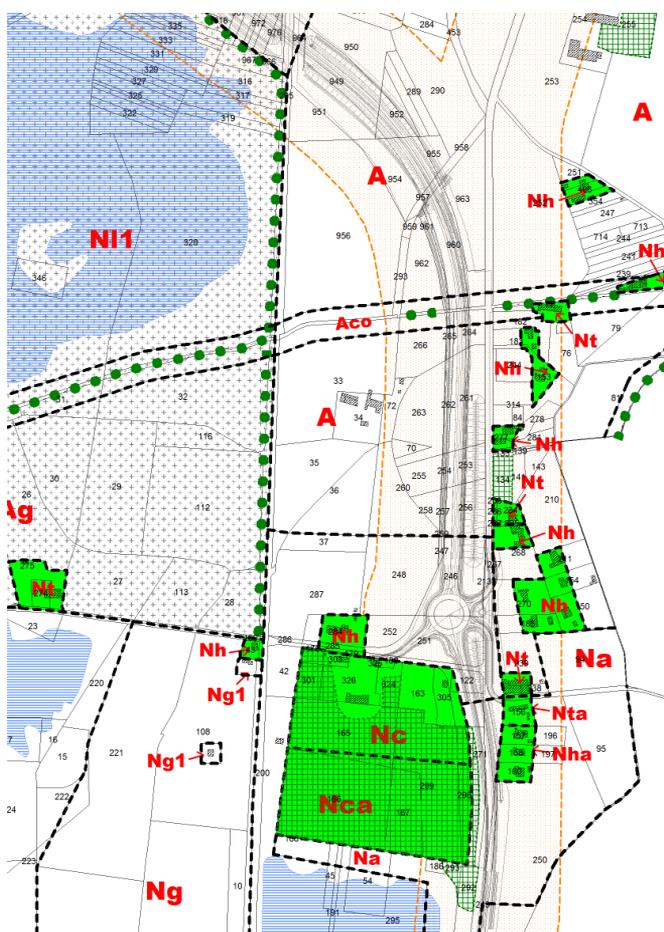


Extrait du plan de zonage du PLU actuel

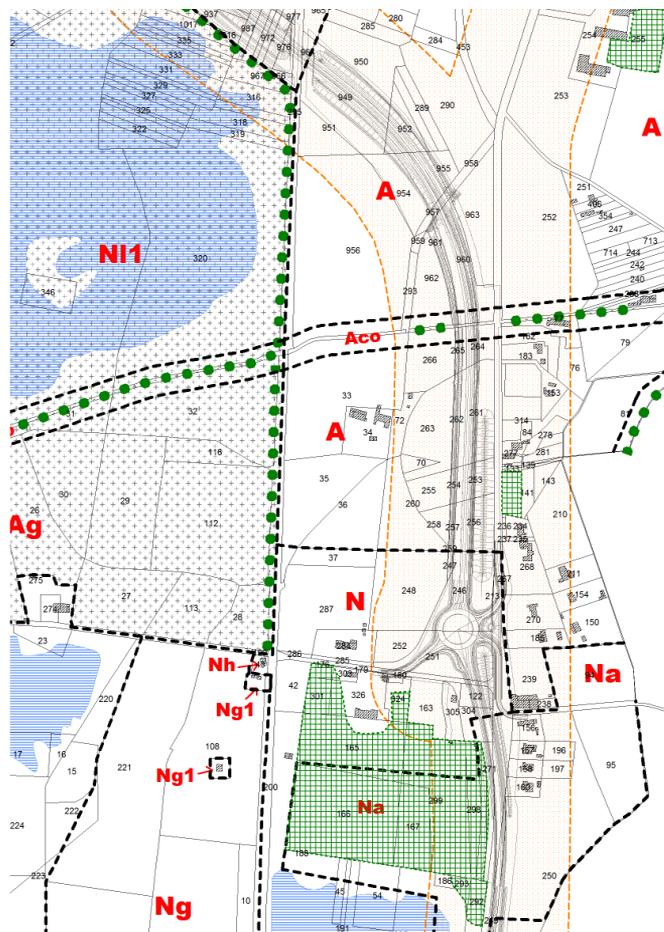


Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche centre



Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du projet de troisième modification du PLU

Suppression des pastillages - planche sud est

3.3.5 Justification

Les modifications apportées sont cohérentes avec l'article L151-12 du CU qui stipule que : « 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. »

En effet :

- Les extensions des habitations existantes sont encadrées : elles ne sont possibles qu'à concurrence de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher totale (ancien + neuf),

- La restauration, l'extension et l'aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle doivent être réalisés à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant
- La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale,
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) n'est possible que s'ils sont construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, s'ils sont situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et si la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excède pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,
- 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,

L'ensemble de ces mesures permettront d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

ZONE	2ème modification du PLU	3ème modification du PLU	VARIATION %	VARIATION Ha
UA	1,8	1,8	0,0	0,0
UAcc	0,3	0,3	0,0	0,0
UB	143,3	146,8	2,4	3,5
UBa	1,4	1,4	0,0	0,0
UBb	5,8	5,8	0,0	0,0
UBcc	2,6	2,6	0,0	0,0
UBei	0,8	0,8	0,0	0,0
UBe	1,3	1,3	0,0	0,0
UBs	1,8	1,8	0	0,0
TOTAL ZONES U RESIDENTIELLES	159,1	162,6	2,2	3,5
UF	4,7	4,7	0,0	0,0
UFa	1,8	1,8	0	0,0
UL	2,0	2,0	0	0,0
TOTAL ZONES U ACTIVITES	8,5	8,5	0,0	0,0
AUb	3,5	2,6	-34,6	-0,9
TOTAL ZONES AU RESIDENTIELLES	3,5	2,6	-34,6	-0,9
TOTAL ZONES AU ACTIVITES	10,1	10,1	-34,6	0,0
TOTAL ZONES AUo RESIDENTIELLES	9,9	7,3	-103,8	-1,8
TOTAL ZONES AUo ACTIVITES	2,8	2,8	-69,2	0,0
A	400,7	407,0	1,5	6,3
Aco	16,5	16,8	1,8	0,3
Ap	105,4	110,0	4	5
As	1,4	1,4	0	0
Ag	23,9	21,8	-9,6	-2,1
TOTAL ZONE AGRICOLE	547,9	557,0	1,6	9,1
N	112,5	129,1	13	16,6
Na	25,8	31,0	17	5,2
Nc	12,9	0	-	-12,9
Ncr	6,6	6,6	0	0,0
Nca	4,5	0,0	-	-4,5
Nco	47,5	47,5	0,0	0,0
Ncv	0,0	0,2	100,0	0,2
Ng	20,8	20,8	0,0	0,0
Ng1	0,2	0,2	0,0	0,0
Nh	8,5	0,0	-	-9
Nha	0,5	0,0	-	-1
NI	7,2	7,2	0	0
NI1	63,9	63,4	-0,8	-0,5
NI2	2,1	2,1	0,0	0,0
Nt	4,1	0,0	-	-4
Nta	0,2	0,0	-	0
TOTAL ZONE NATURELLE	317,3	308,1	-3,0	-9,2
TOTAL	1059	1059	0	0
DONT TOTAL U + AU/AUo	197,8	197,8	0	0

4 ANNEXE 1 : PROJET D'EXTENSION DE LA CLINIQUE VETERINAIRE



Dr Gautier Rémi, Dr Guénégo Laurent,
Dr Madelénat Alexandre, Dr Zahra Aurélie
366, avenue de Labarthe - 31810 Le Vernet
Tel : 05 61 08 50 65, Fax : 05 61 08 32 77

Le Vernet, le 05 septembre 2022

A l'attention du Service Urbanisme

Objet : projet d'extension de la clinique (420m²) avec 1 étage (210m² au sol)
495m² 216 m² au sol x 2

Madame, Monsieur,

Nous vous sollicitons ce jour pour vous présenter notre projet.

But de l'extension : création d'un hôpital vétérinaire :

- Mise en place d'un service d'urgence 24/24 et 7/7 au Vernet (pas de service équivalent de Toulouse Sud à l'Espagne)
- Installation d'une IRM pour animaux (aucune clinique vétérinaire en Haute Garonne équipée à ce jour et deux seulement en Occitanie)
- Pôle médical et chirurgical vétérinaire

Bâtiment :

1^{er} étage : réunions, repos, bureaux, vestiaires, formation interne, salle de conférence vétérinaire

Rez de chaussée :

- Salles de consultation pour urgences et soins intensifs
- Box d'hospitalisation chiens et chats
- Laboratoire d'analyses
- Salle IRM

Objectifs : Il y a actuellement une trentaine de salariés travaillant à la Clinique Vétérinaire du Vernet. Mais les locaux ne sont plus adaptés. L'agrandissement permettrait à notre personnel de travailler dans de meilleures conditions, d'accueillir de nouveaux collaborateurs, d'améliorer la qualité de nos soins, de mieux recevoir les milliers de personnes qui nous rendent visite chaque année, mais aussi de placer Le Vernet comme ville de référence en terme de soins vétérinaires.

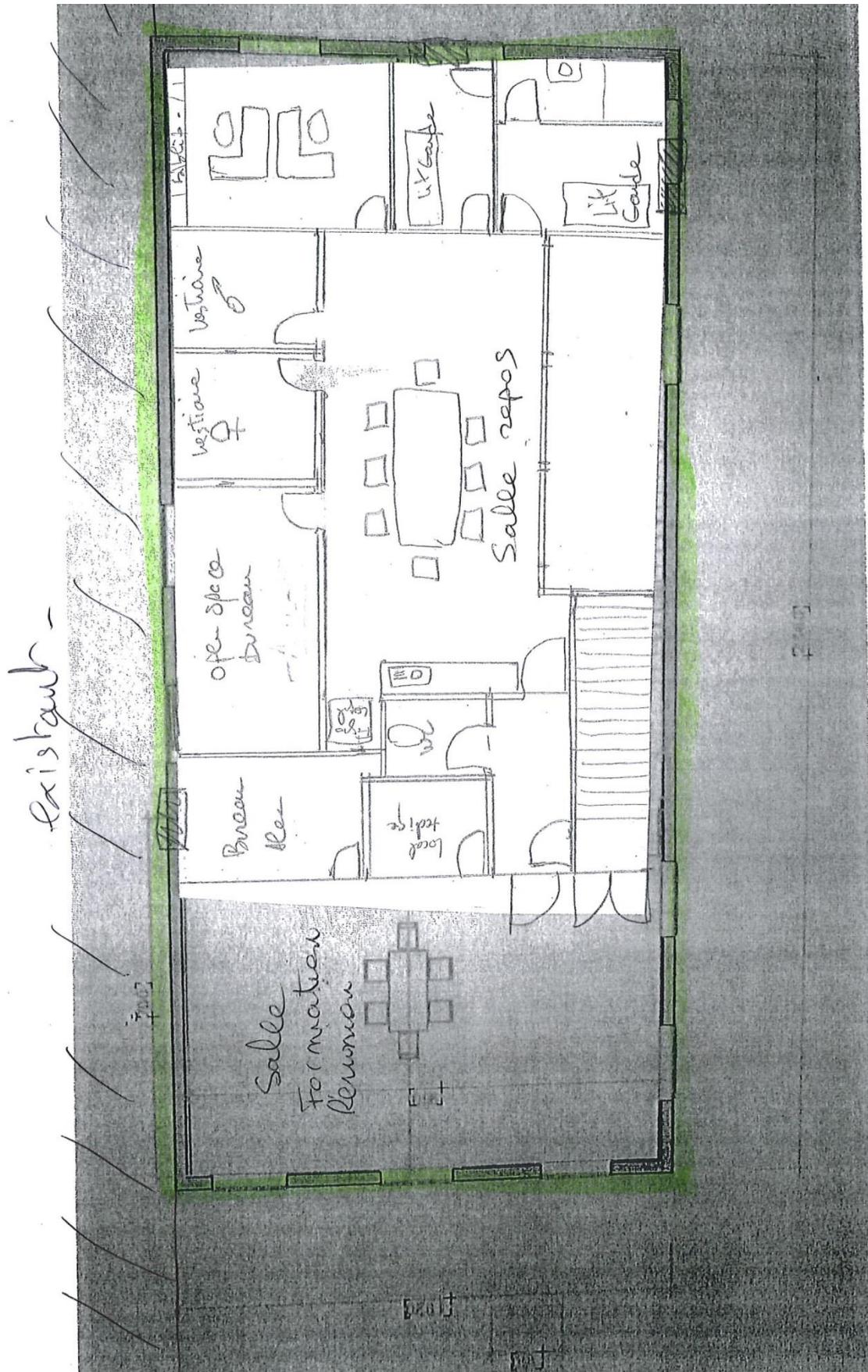
Nous espérons que notre projet retiendra votre attention. Dans cette perspective, veuillez croire en l'expression de nos salutations distinguées.

Rémi Gautier

Laurent Guenego

Alexandre Madelenat

Aurélie Zahra



5 ANNEXE 2 : ETUDE DE L'AVANT PROJET SOMMAIRE DE LA ZONE D'ACTIVITES DU VERNET



ZONE D'ACTIVITÉS du VERNET

- Étude d'avant- projet sommaire
- Estimation financière des travaux
- Tableau prospective financière
- Estimation du volume d'eaux usées
- Planning prévisionnel de l'opération

Société Publique Locale au capital de 239 000 €
Siège social : 9 rue Ritay, 31000 Toulouse
Tél. : 05 82 08 29 34 - contact@hautegaronneveloppement.fr
www.hautegaronneveloppement.fr

ÉTUDE D'AVANT PROJET SOMMAIRE ZONE D'ACTIVITÉS DU VERNET

Communauté de communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais

PRÉAMBULE



Au Sud de l'agglomération Toulousaine, le territoire du Bassin Auterivain (CCBA) regroupe 19 communes et environ 32 000 habitants.

Ce territoire se situe au Sud-Est de la Métropole Toulousaine et à l'Est de l'Agglomération du Muretain. Il est traversé du nord au sud par la D820 (axe Toulouse – Pamiers/Foix) qui constitue l'axe majeur du territoire. Plusieurs routes départementales maillent également le territoire (la D622 traverse le territoire d'est en ouest) et offrent un bon maillage du territoire.

La commune d'Auterive est le principal pôle urbain du territoire et les communes de Vernet/Venerque/Lagardelle-sur-Lèze (au Nord) et Cintegabelle (au Sud), situées le long de l'axe de circulation principal, constituent des pôles intermédiaires d'équilibre sur le territoire



La Communauté de communes du Bassin Auterivain, souhaite aujourd'hui poursuivre son développement économique et être en mesure de répondre aux demandes d'implantations d'entreprises sur son territoire et ce en cohérence avec son projet de développement économique global et notamment en lien direct avec la réhabilitation de la friche industrielle de l'ancienne station maritime autour du secteur du « bâtiment intelligent »

En effet, le développement de cette zone d'activités s'inscrit en continuité du projet de la technopole OCCIGEN en cours d'étude.

Cette zone d'activités devra faire écho avec les ambitions de cette technopole qui s'articule autour de 3 grands projets distincts :

- Le premier projet concerne l'accueil du Campus des métiers et qualifications (CMQ) « BTP et usages du numérique » porté par le lycée le Garros à AUCH (32).
- Le second projet est la création d'un Bâtiment Expérimental de la Transition numérique et énergétique du Pays Sud Toulousain.
- Le troisième projet est de créer de l'immobilier d'entreprises par la CCBA

Le territoire compte 9 zones d'activités à vocation mixte mais malgré le développement de plusieurs zones notamment à Auterive mais également Cintegabelle ou Venerque et Lagardelle-sur-Lèze l'offre foncière actuelle en matière d'immobilier d'entreprises arrive à saturation.

A cet effet, elle souhaite aménager une nouvelle zone d'activités d'environ 8/9 ha sur la commune du Vernet à proximité du giratoire RD 820/D74.

Les intérêts à développer cette zone d'activités sont multiples :

- répondre aux demandes d'implantations des entreprises locales,
- permettre de générer des revenus pour la Communauté de communes via les taxes CET,
- permettre la création d'emplois sur place,
- limiter ainsi les déplacements vers la métropole,
- constituer une offre d'accueil en entreprises à proximité et en lien avec la future technopole OCCIGEN ; conforter la stratégie de la CCBA en matière d'accueil d'entreprises autour de projets innovants en matière de transition énergétique notamment dans les domaines des énergies renouvelables, du développement durable.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La zone d'activités économique à développer s'étend sur environ 8/9 ha et se situe à la sortie du giratoire de la RD 74 et de la RD 820 suivant le schéma ci-dessus.

L'accès pourrait se faire à partir de la RD 74 et de la RD 820 pour utiliser la contre-allée existante.

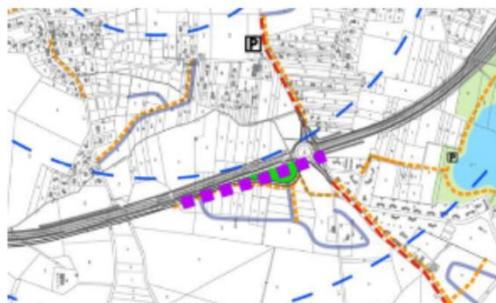
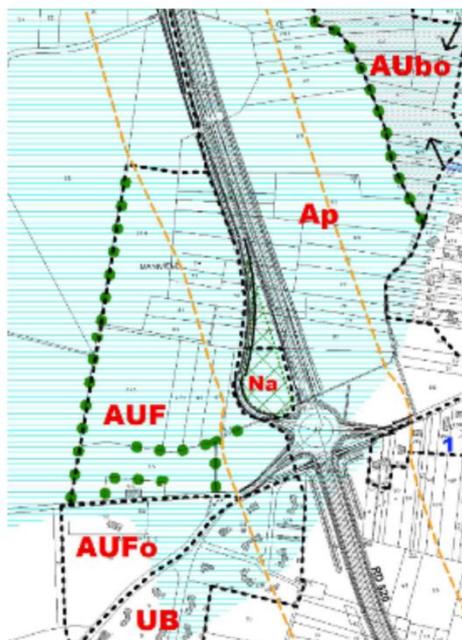
Cet axe routier interdépartemental Toulouse/Andorre, déviation du Vernet par un contournement à l'ouest du village, constitue un atout incontestable pour le développement de cette future zone.

De même la RD 74 qui relie Lagardelle-sur-Lèze au centre du Vernet dont le traitement qualitatif, fossés busés, effacement des réseaux aériens, piste cyclable et trottoirs constitue également un atout pour une véritable intégration de cette zone dans son environnement paysager et urbain

La zone d'activités est déjà répertoriée en zone AUF au PLU du Vernet. Elle fait également l'objet d'une inscription au sein du SCOT.

Du point de vue foncier, les parcelles ont déjà fait l'objet d'une acquisition par l'EPF

Extrait du document d'urbanisme du Vernet



Amendement Dupont

Classement en espace boisé
des délaissés de la RD820

Le secteur au niveau du giratoire a fait l'objet d'une étude spécifique de type amendement Dupont pour réduire sous conditions la largeur de la bande non aedificandi de 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

De plus, la zone située entre la RD820 et la contre allée permettant d'accéder au secteur bénéficie d'un classement en espace boisé des délaissés de la RD820.

Un PPR d'inondations et de mouvements de terrain a été approuvé en 2001 sur le bassin de risque des communes de Venerque, Clermont-le-Fort, Goyrans, le Vernet et Labarthe-sur-Lèze

Sur la commune du Vernet seuls les risques d'inondations ont été identifiés et la zone étudiée est concernée par le PPR.

Extrait du PPR sur la commune du Vernet

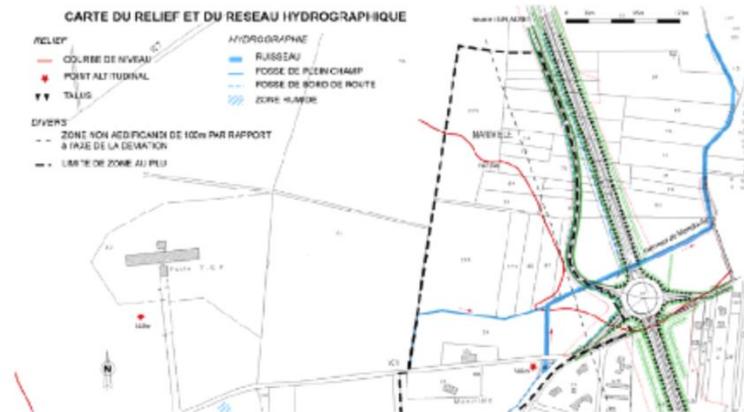


En effet la zone est située en zone d'aléas faible du PPR.

Dans cette zone, la possibilité de constructions nouvelles peut être envisagée sous réserve de prévenir les risques et réduire ses conséquences.

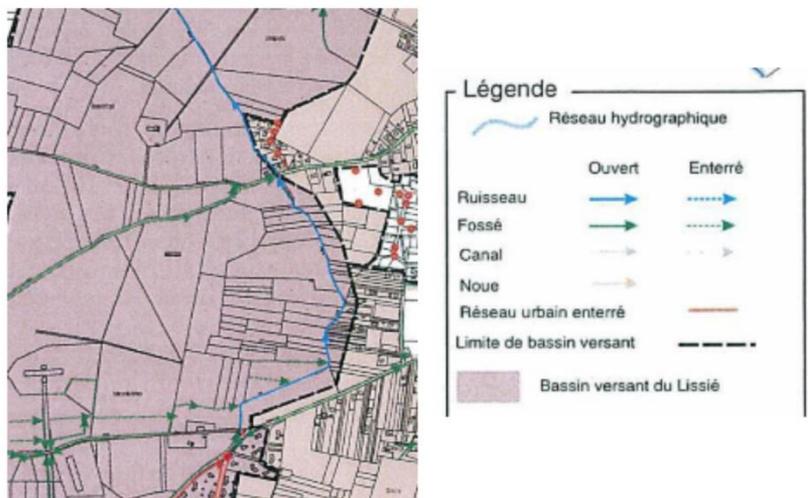
Un plan topographique devra être établi par un cabinet de géomètres experts, sur commande de la communauté de communes, pour définir précisément le périmètre de la zone.

Extrait du PLU du Vernet/carte de niveau et du réseau hydrographique



Le terrain est relativement plat et n'engendre aucune contrainte technique particulière d'aménagement.

Extrait du PLU du Vernet/ bassins versants



La zone est traversée par le ruisseau de Mondouly dans sa partie sud et laisse apparaître des haies structurantes à protéger.

Compte tenu de la topographie et en fonction de l'hydrographie du secteur, la zone d'activités est soumise au bassin versant du Lissié.

La commune a souhaité mettre en place un schéma communal d'assainissement pluvial afin de réduire les risques d'inondation, protéger et mettre en valeur les paysages aux abords des ruisseaux et restaurer le fonctionnement initial de l'écosystème.

L'aménagement de la zone devra donc s'appuyer sur le cours d'eau et les fossés existants pour le traitement des eaux pluviales.

Parcelles cadastrales

Compte tenu des caractéristiques de la zone et de son emplacement, la communauté de communes devra soumettre la question de la réalisation ou pas d'une étude d'impact environnemental, avant de lancer les études techniques d'avant-projet et notamment le dossier Loi sur l'eau



Si cette étude d'impact s'avérait nécessaire elle devra comporter les parties suivantes :

- analyse de l'état initial du site,
- description du projet,
- analyse des impacts,
- mesures compensatoires envisagées,
- description des méthodes utilisées,
- analyse des impacts sur la santé.

Les dispositions d'aménagement seront prises pour maîtriser l'impact de cette opération sur les plans paysager et foncier avec des principes de conception respectueux de l'environnement.

PLAN D'AVANT PROJET SOMMAIRE
Étude sur 9 ha



L'accès à la zone d'activités pourra se faire à partir du giratoire de la RD820 en utilisant la contre-allée de cette déviation.

La bande relative à l'amendement Dupont sera réduite à 50m par rapport à l'axe de la RD820 afin de permettre aux lots situés en façade de bénéficier d'un effet vitrine à partir de cette dernière.

Les entreprises pourront d'autant plus tirer profit de cet effet vitrine que la RD820 est en léger surplomb par rapport au TN.

La partie sud de la zone d'activités qui longe la RD74 laissera place à un traitement paysager en bande de 15 à 20 m permettant de limiter l'impact visuel de la zone d'activités à partir de cette dernière et de la « cité radio » (créée à l'origine pour héberger les employés du centre de radio diffusion).



La zone d'activités sera dotée d'une voie principale et de 3 voies primaires totalisant 790ml. La largeur totale sera de 14m dont 7m de large pour la desserte principale permettant l'accès à la RD 820 et 6m à 6,5m pour les voies secondaires.

Les emprises de ces voies permettront de créer une piste cyclable qui conservera une continuité avec la piste cyclable de la RD 79 qui offre une liaison douce vers le centre bourg.

Les voies seront bordées d'espaces verts de manière à favoriser les percées visuelles paysagères, avec un aménagement paysager soigné au niveau de l'entrée de la zone. Les voies primaires et secondaires seront plantées d'un double alignement d'arbres de haute tige accompagné d'espaces engazonnés de 10m par rapport à l'axe de la contre voie et des voies primaires.

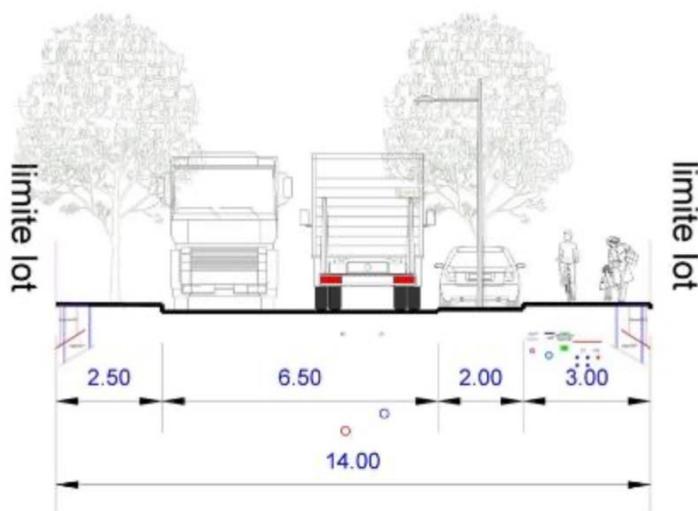
Il s'agira de conserver les haies existantes au niveau du ruisseau de Mondouly et de planter une haie en limite ouest de la zone d'activités.

La zone peut se décomposer en 1 ou 2 parties aménageables en fonction des besoins de commercialisation.

La zone aura les caractéristiques suivantes :

Zone du Vernet	
Surface	93 000 m ²
m ² commercialisables	73 000 m ²
Espaces verts / voirie	20 000 m ²
Voie ml	790 ml
Lots	15 à 20

Exemple de profil en travers de voie de desserte :



Au niveau des permis d'aménager, le PA pourra prévoir environ 18 lots ajustables en fonction des sollicitations, avec des surfaces de 1800 à 5000 m².

Afin de lisser les investissements et mieux permettre l'équilibre financier de l'opération, la viabilisation des lots pourra être réalisée en 1 voire 2 phases d'aménagement. Une simulation de financement de l'opération d'aménagement est jointe en annexe.

VIABILISATION DES TERRAINS

Sur la base des indications fournies par la communauté de communes, les terrains seraient viabilisés sur le principe suivant :

Réseaux secs :

- Électricité : alimentation à partir d'un raccordement sur le réseau HTA existant et création de 2/3 postes de distribution publique de 630 kVA sur la zone.
- Réseau gaz éventuel et téléphone à partir des réseaux existants de la D 74 au sud : à étudier.
- Éclairage public : pose de 20 candélabres sur l'ensemble de la zone



Réseaux humides :

- EP : réseau de collecte canalisation béton à créer le long des voies vers le carrefour
- EU : réseau à créer. Raccordement à la STEP de Labarthe-sur-Lèze de traitement biologique à boues activées via le réseau EU existant le long de la RD 820, branchement vers poste de relevage au nord de la zone à étudier au niveau du chemin du Pradalot, par réalisation d'un réseau séparatif en fonte ou PVC Ø200. Le nombre d'équivalent-habitants détaillé en annexe est estimé à 190 EqH.
- AEP : canalisation en Ø150 à prévoir à partir du réseau existant (à étudier)
- Incendie : citerne enterrée de 120 m³ ou poteaux incendie suivant la capacité de débit du réseau d'eau, à étudier.

Voirie :

- Accès routier à partir de la RD 820 par l'embranchement sur un giratoire
- des dessertes internes des lots avec voies de 7m ou 6,5m de large suivant l'importance des lots à desservir.
- trames d'espaces verts le long des voies ainsi que bandes paysagères au sud et à l'entrée.

Estimation des aménagements (suivant détails estimatifs en annexe) : provisoire

1. Aménagement de la zone :

- Postes communs	15 000 €
- Eaux Pluviales	179 000 €
- Eaux Usées	111 800 €
- AEP	103 400 €
- Réseaux secs	243 000 €
- Voirie	626 300 €
- Total	1 278 500 € HT+ 10% aléas= 1 406 350 € HT

Cela représente globalement, ramené au m² cessible, pour 70 000 m² un prix de revient pour les travaux de 20 €HT/ m².

En fonction des possibilités de réseaux existants (non étudiés précisément dans le présent dossier), les postes des réseaux d'assainissement (EP et EU) tels qu'ils devraient être réalisés à terme pour l'ensemble des lots, peuvent peser plus lourd dans le coût des travaux. Il sera nécessaire de vérifier dans l'étude toute solution d'optimisation des coûts pour ces 2 postes.



PROCÉDURE DE L'OPÉRATION

Compte tenu de la surface limitée de la zone, du rythme escompté des ventes et des délais de mise en œuvre pour la communauté de communes, il est proposé d'opter pour une solution de lotissement en plusieurs phases plutôt qu'une ZAC.

Il est tout de même important de disposer d'un plan global d'aménagement pour s'assurer de la cohérence des aménagements successifs engagés. Ainsi pour viabiliser l'ensemble des terrains, il y a lieu de déposer un permis d'aménager, prévoyant 2 ou 3 phases d'aménagement de manière à lisser les investissements au fur et à mesure de la commercialisation.

Pour cela, il est nécessaire de consulter un bureau d'étude pour la maîtrise d'œuvre (établissement des études, des permis d'aménager, le dossier de consultation des entreprises (DCE)...).

GRILLE DE PRIX DE VENTE (provisoire à reprendre)

Pour équilibrer les frais de dépenses d'acquisitions foncières, d'études et travaux et les frais financiers, tout en restant attractif et près des prix du marché de l'immobilier d'entreprises, il est proposé de fixer un prix de vente à environ 20 €/m², avec une grille fonction de la superficie du terrain, qui pourrait être la suivante :

Terrain de moins de 1500 m ² :	24 € HT/m ²
Terrain de plus de 1500 m ² à 2500 m ² :	20 € HT/m ²
Terrain de plus de 2500 m ² :	18 € HT/m ²

Avec une marge de négociation de 10 %, fonction de la surface et des conditions de raccordement aux réseaux.

L'équilibre de l'opération pourra être atteint par une subvention du Département, de l'État et une contribution de la Communauté de communes au projet avec recours à l'emprunt, contribution qui pourra elle-même être amortie sur le moyen terme par les retours des diverses taxes dues par les entreprises.



TABLEAU DE PROSPECTIVE FINANCIÈRE

A partir des hypothèses fixées dans le tableau joint en annexe pour :

- Acquisitions foncières
- Coût de viabilisation
- Frais d'études
- Frais financiers
- Frais de commercialisation
- Frais de gestion
- Prix de vente au m²

Un tableau de prospective financière est présenté en annexe précisant un scénario de dépenses /recettes possible sur une période de 12 ans. L'opération est équilibrée à 12 ans. Il est bien entendu fonction du rythme de ventes des terrains et donc des possibilités de remboursement anticipé du prêt.

Ce tableau établi sur la base d'un permis d'aménager global sera bien évidemment ajusté en fonction du coût de la solution retenue pour les travaux de viabilisation et du phasage retenu.

La simulation présentée est basée sur la réalisation des travaux en 3 phases, avec des montants de subvention (EPCI, État, Département) fixés à titre indicatif.

PLANNING GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

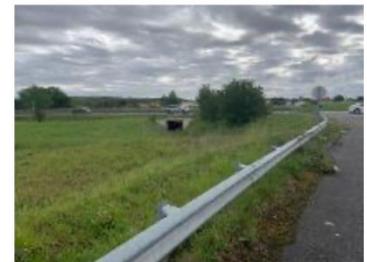
Afin de pouvoir répondre aux besoins d'implantation de sociétés souhaitant s'installer en 2023, un planning prévisionnel type est établi en annexe pour l'ensemble de la procédure de permis d'aménager, réalisation des travaux et permis de construire de clients, afin de permettre les prises de décisions nécessaires.

Ce planning prévoit :

- Consultation BE pour études-MOE
- dépôt de Permis d'aménager (PA)
- consultation des entreprises travaux
- travaux du PA
- dépôt et instruction PC
- travaux lot PC

Ce planning type fixe les durées moyennes de procédure d'instruction et de travaux dans le cas de permis d'aménager, et sera ajusté en fonction des décisions prises par la communauté de communes.

ANNEXES
Repérage photo



6 ANNEXE 3 : COPURRIER DU SIVOM SAGe



Roques, le 09 janvier 2023

Commune du Vernet
30 avenue de la Mairie
31810 LE VERNET

A l'attention de Monsieur
TISSEIRE

Objet : Demande de lancement d'une étude concernant la capacité du réseau d'eau potable sur le secteur Canteloup au Vernet

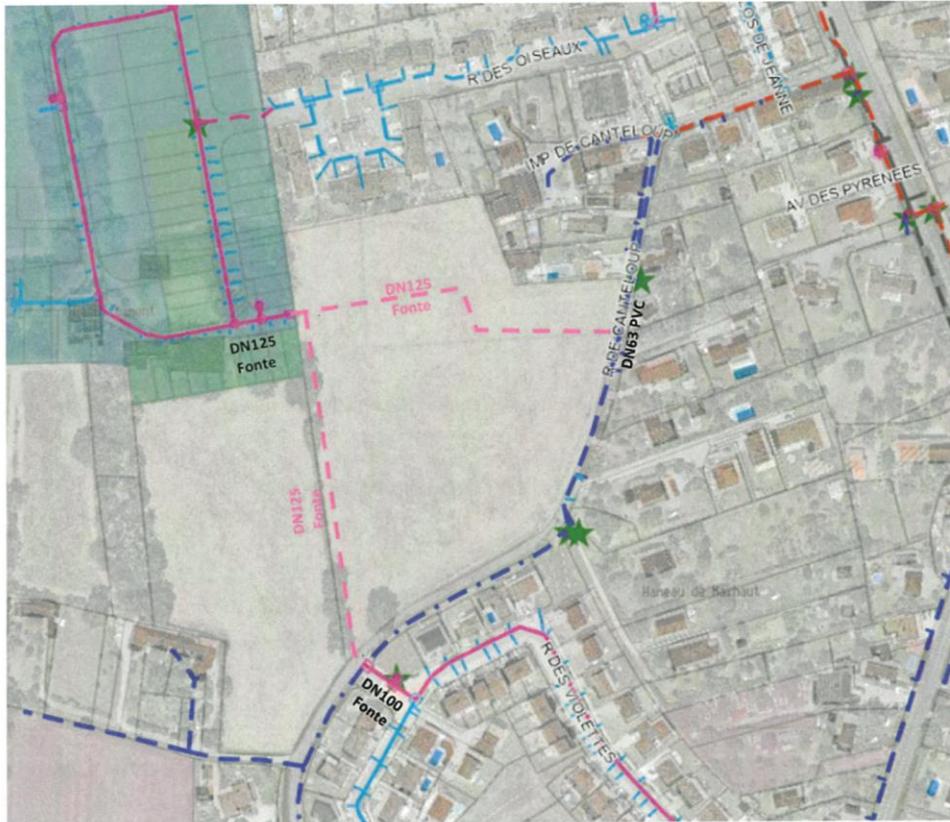
Service réf. : Direction des Territoires et de l'Evaluation des Politiques Publiques
Affaire suivie par : Anne Dupuy / Vincent Duval

Monsieur,

Vous nous avez sollicités pour une étude de capacité du réseau d'eau potable dans le cadre de l'aménagement potentiel de la parcelle cadastrée D 1857 au lieu-dit « Canteloup ».

Après analyse de l'architecture du réseau desservant ce secteur de la commune et de l'impact hydraulique des futurs besoins, l'urbanisation de cette parcelle pourra être menée sous réserve de la réalisation des réseaux d'eau potable selon le schéma de principe ci-après entre les rues des Violettes, la rue de Canteloup et la rue des Rossignols :





La Direction du Développement Territorial et de l'Evaluation des Politiques Publiques est à votre disposition pour des renseignements complémentaires si nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président
~~Alain DESSON~~
SAG^e
SIVOM SAUDRONNEGE GARONNE
★
Alain



Centre administratif : 45, chemin des Carreaux - 31120 Roques-sur-Garonne
Tél : 05 62 20 89 50 - Fax : 05 62 20 89 59 - www.sivom-sag.fr