

MONSIEUR MICHEL COURTIADÉ
MAIRE DE VENERQUE
MAIRIE
12 PLACE SAINT-PIERRE

31810 VENERQUE

Réf : CD.FM.SD.2025_138
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Florie MEISSONNIER/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 17 avril 2025

Siège social

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

Antennes

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

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

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

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

Objet : Avis sur le projet de PLU de Venerque

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 29 janvier 2025, reçu le 30 janvier, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal le 14 janvier 2025.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation

Contexte :

La commune de Venerque, qui comptait 2 823 habitants en 2021 (source INSEE), est identifiée en tant que pôle de services du SCoT du Pays Sud Toulousain.

Le SCoT en vigueur prévoit l'urbanisation de 39 ha maximum d'espaces agricoles à vocation d'habitat sur la commune entre 2010 et 2030.

La densité prévue est de 15 à 25 logements par hectare.

La commune de Venerque a connu une croissance démographique importante depuis 1968 passant de 1 274 habitants à plus de 2 800 habitants actuellement. Entre 2015 et 2021, la commune a continué de croître : arrivée de 263 nouveaux habitants (+ 44 habitants accueillis par an, soit +1,6%).

Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 147 logements ont été construits entre 2015 et 2021, soit environ 24 logements supplémentaires par an.

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture des pages 23 à 27.

8 exploitants ont leur siège sur la commune. Ils valorisent, pour la plupart, leurs terres en grandes cultures.

On note la présence d'un élevage bovin viande et d'un centre équestre. Nous rappelons que les box pour les chevaux, notamment, sont concernés par le périmètre de réciprocité issu du Règlement Sanitaire Départementale (50m).

Nous constatons que le diagnostic réalisé permet de décrire très brièvement l'activité agricole, de dégager quelques problématiques et enjeux, cependant, ce volet agricole reste succinct et insuffisant.

Le contenu de ce diagnostic doit être étoffé sur les points suivants :

- Calculer la part des espaces déclarés à la PAC sur le territoire communal ;
- Renseigner le potentiel agronomique ;
- Localiser les surfaces irrigables, les productions en bio / en semences, les plans d'épandage, le cas échéant ;
- Préciser les usages sur le bâti agricole existant, la présence d'élevage (type, taille cheptel, installations relevant du RSD ou des ICPE) et d'atelier de diversification (transformation, conditionnement et commercialisation) ;
- Quantifier le nombre d'exploitations différentes cultivant des terres sur la commune et le nombre d'emplois générés ;
- Décrire la configuration du parcellaire des exploitants ;
- Mentionner les éventuelles difficultés et les projets sur les exploitations (notamment l'agrotourisme : faire le lien avec les changements de destination¹ identifiés, le cas échéant).

→ **Le diagnostic agricole devra être complété.**

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 19,77 ha, dont 13,82 ha pour le parc de logements, 3,69 ha pour les activités économiques et 2,26 ha pour les infrastructures.

¹ Pour rappel, les changements de destination doivent faire l'objet d'une courte description comportant leur localisation, l'usage actuel du bâtiment et une photo récente du bâtiment désigné.

Ces données sont reprises dans la justification des choix, p 81 et suivantes. Une vérification a été réalisée par le bureau d'études permettant de confirmer cette consommation passée d'environ 19 ha.

La commune estime, par ailleurs, la consommation d'ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU à 3,8 ha.

D'après les données du portail de l'artificialisation, depuis 2021, la commune semble engagée sur une trajectoire de sobriété foncière, compatible avec l'objectif non-réglementaire de réduction de 56,3%, qui doit être poursuivie.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude réalisée, présentée à la p. 43 du diagnostic, fait état d'un potentiel brut de 64 dents creuses sur 3,98 ha et 56 divisions parcellaires.

Le potentiel retenu est de 80 logements environ en dents creuses et 28 logements environ en division parcellaire. **Le détail n'étant pas fourni, l'application vertueuse de l'OAP densité est toutefois difficilement vérifiable.**

La résorption de la vacance est évoquée dans le diagnostic, mais n'est pas traduite dans la justification des choix (p77).

- | |
|--|
| <p>→ Le dossier pourrait être complété par la traduction opérationnelle de l'OAP densité afin d'objectiver sa mise en œuvre ;</p> <p>→ Pour une analyse exhaustive, il est nécessaire d'inclure dans l'étude de la densification urbaine le potentiel de réhabilitation des logements vacants et les projets de renouvellement urbain.</p> |
|--|

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

- Hypothèse de développement démographique retenue : une population autour de 3 500 habitants à 3 600 en 2034, croissance annuelle moyenne +1,8%.
- Accueil de nouveaux habitants : entre 518 et 618 habitants supplémentaires par rapport à 2022 (population communale estimée à 2 982 habitants, T0 du PLU), augmentation moyenne annuelle de la population d'environ 47 habitants.
Cette hypothèse marque une légère accélération de l'accueil par rapport à la tendance observée sur la période 2015-2021 (+ 44 habitants par an).

- Création de nouveaux logements : + 250 logements, + 21 logements par an (maintien du rythme actuel, voire léger infléchissement), avec une densité moyenne projetée de 20 à 30 logements par hectare ; entre 90 et 110 logements en densification /renouvellement urbain et entre 120 et 140 logements dans les espaces interstitiels et en extension.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune affiche un objectif à 10,1 ha de consommation, tout usage confondu à l'horizon 2034, soit 7,69 ha entre 2021 et 2030 et 2,41 ha au-delà. **L'objectif non-réglementaire de réduction de 56,3% semble atteint pour la période 2021-2030.**

OAP

Le PLU prévoit 3 OAP sectorielles en extension urbaine, une OAP densité, ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- Secteur 1, pour de l'habitat, porte sur 1,55 ha en zone AU, sur un secteur enclavé. La densité attendue est de 25 logements par hectare, soit environ 39 logements à produire.
- Secteur 2, pour de l'habitat, après 2031, porte sur 1,52 ha en zone AU. La densité moyenne recherchée est de 25 logements par hectare, soit 38 logements.
- Secteur 3, pour de l'habitat, après 2031, porte sur 0,89 ha en zone AU. La densité moyenne recherchée est de 25 logements par hectare, soit 22 logements. **Nous ne sommes pas favorables à son ouverture avant le secteur 2 après 2031.**

3 autres secteurs sont identifiés en zone urbaine dans l'OAP densité. Ces secteurs doivent permettre d'accueillir de l'habitat. La programmation prévoit 24 logements et des densités de 17 à 19 logements par hectare. **La superficie de ces trois secteurs mériterait d'être renseignée. Nous sommes favorables à l'encadrement des densités en zone urbaine, l'orientation définie semble adaptée.**

- **L'ouverture du secteur 3 (extension) doit être conditionnée par l'ouverture préalable du secteur 2 adjacent. Sa localisation fait également l'objet de nos interrogations.**
- **L'OAP densité doit être enrichie par l'emprise des secteurs supérieurs à 2 500 m² concernés.**

Plan de zonage

Zone U :

Nous demandons la reprise des zones UB et UCg au droit de la PAU (retirer les parcelles H 586 et H 588 déclarées à la PAC, retirer les espaces agricoles des parcelles B 14 et B 285, reclasser en zone agricole les parcelles B 40 et B 627, retirer les parcelles I 473, I 12, I 3 et I 6). **La consommation induite d'ENAF est conséquente et n'a pas été prise en compte.**

Zone AU :

La localisation des zones AU « secteurs 2 et 3 » interrogent, renforçant l'enclavement de la parcelle classée en zone Aj. **Nous préconisons de revoir la localisation du secteur 3.**

- **Le zonage doit être repris pour intégrer les modifications mentionnées (zones UB et UCg et AU).**
- **La consommation induite d'ENAF des zones UB et UCg mentionnée est substantielle et être intégrée dans l'analyse.**

Zone A :

Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture ou représentant un potentiel de production agricole soit classé en zone A et non en zone Nce, n'autorisant pas les constructions et installations agricoles (exemples : K 547, H167, H162, etc.) : **le nombre de parcelles déclarées à la PAC de 2023 concernées est très important. En surface, cela concerne plus de 70 ha**, d'ores et déjà classés en Nce dans le PLU en vigueur.

Après vérification des cartes du PPR Inondation et de la Trame Verte et Bleue, aucune de ces cartes ne semblent avoir servi de base à la délimitation des zones Nce.

- **La zone A doit être modifiée pour intégrer l'ensemble des parcelles concernées par les surfaces déclarées à la PAC.**

STECAL :

La commune délimite deux STECAL en zone A :

- Secteur **Aeq**, de 0,99 ha, correspondant au centre équestre (cf. remarques sur le règlement écrit) ;

- Secteurs **Aj**, de 2,06 ha, correspondant aux jardins familiaux et espaces de maraîchage. Un des secteurs concerné est à priori une parcelle agricole déclarée en grandes cultures, son reclassement en zone A est souhaité. Si un projet de maraîchage existe, il nécessite l'accord du propriétaire et du fermier, le cas échéant.

Elle délimite également deux STECAL en zone N :

- Secteur **Na**, de 0,1 ha, correspondant à une activité existante isolée ;
- Secteur **Nt**, de 0,6 ha, correspondant à une activité touristique isolée.

→ Nous souhaitons que le zonage Aj soit révisé pour s'appliquer uniquement aux jardins familiaux actuels.

Espace boisé classé (EBC) :

Les parcelles déclarées à la PAC et/ou valorisées par l'agriculture n'ont pas vocation à être classées en EBC (parcelle K 628). Si un projet de boisement de la parcelle K 628 existe, il nécessite l'accord du propriétaire et du fermier, le cas échéant.

→ Nous demandons la suppression de l'EBC.

Emplacements réservés (ER) :

Trois emplacements réservés impactent des espaces déclarés à la PAC : ER 2 (aménagement du chemin de Ginesty), ER 6 (établissement d'une continuité piétonne) et ER 7 (création d'un jardin public – verger de 0,7 ha).

→ Cet impact d'environ 1 ha doit être considéré et mieux justifié pour ce qui concerne l'ER 7.

Règlement écrit

Zones A et N :

La règle d'inconstructibilité à proximité des cours d'eau mériterait d'être homogénéisée (5 m p 143 et 10 m ailleurs).

Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF, jointe au présent avis :

- réglementer la surface de plancher totale de l'existant plus extension ainsi que la surface de plancher de l'extension en zone N,
- supprimer la dérogation permettant de dépasser la hauteur de l'existant en zone N ;
- en zones A et N, réglementer la hauteur des annexes, leur emprise au sol totale et leur surface de plancher à 50 m², implanter l'ensemble des annexes, piscines comprises, à 3 m des limites l'unité foncière.

→ **Le règlement écrit devra être repris en zones A et N, notamment concernant les annexes aux habitations existantes non liées à une activité agricole pour être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF**

STECALs :

Le règlement de la zone Aeq prévoit le changement de destination pour de l'hébergement hôtelier des bâtiments existants et autorise les occupations et utilisations liées à la vocation de centre équestre. **Il conviendra de vérifier si l'activité du centre équestre relève du code rural et s'ils sont porteurs d'un projet :**

- Si l'activité relève du code rural, un reclassement en zone agricole doit être privilégié ;
- S'ils sont porteurs d'un projet de construction ne relevant pas de la zone agricole, le projet doit être détaillé et l'emprise du STECAL doit être réduite à l'emprise du projet. Le règlement doit prévoir des règles de surface de plancher, d'emprise au sol et de hauteur adaptées.

En l'état, la définition d'un secteur Aeq est insuffisamment justifiée.

Au sein du STECAL Aj, sont autorisés :

- Les abris de jardin de 6 m² de surface de plancher maximum et dans la limite de 8 abris par zone ;
- Les serres maraîchères ;
- Les locaux techniques dans la limite de 50 m² de surface de plancher globale (abris de jardins compris).

La hauteur des constructions est correctement réglementée.

Au niveau des zones Na et Nt :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire en zone Na (soit environ 50 m²) ;

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 10% d'emprise au sol supplémentaire en zone Nt (un peu moins de 150 m² autorisés). **Nous ne sommes pas favorables à l'édification d'autres logements sur ce secteur, le projet devra être précisé.** La hauteur des constructions mériterait également d'y être réglementée.

- **La nécessité d'un secteur Aeq devra être vérifiée ;**
- **La réglementation devra être reprise pour les secteurs Nt et Aeq ;**
- **Le projet du centre équestre devra être décrit et celui de la zone Nt étayé à l'aide de plans masses avant/après.**

Avis

Sur la base des éléments présentés et de la législation en vigueur, la commune de Venerque apparaît engagée dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF, et nous l'encourageons à maintenir cette dynamique.

Quelques modifications et précisions sont toutefois à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole, et garantir son maintien.

En conséquence, **nous émettons un avis favorable** au projet arrêté **sous réserve de la prise en compte de nos observations.**

Nous insistons notamment sur :

- **La complétude du diagnostic agricole et de l'analyse de la capacité de densification des espaces urbanisés ;**
- **La relocalisation et la reprise de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour le secteur 3 en extension ;**
- **La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage pour réduire l'impact du projet communal sur l'activité et les espaces valorisés par l'agriculture.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Christian DÉQUÉ,
Président



Commune de
EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES
DANS LA ZONE A ET LA ZONE N DU PLU

Les extensions

Définition : Sont considérées comme extensions, les surélévations ou l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'un bâtiment existant.

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté.

Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

En conséquence, les extensions doivent demeurer mesurées

Ce que le règlement devrait proposer a minima	Rédaction proposée	
	Zone A	Zone N
Autoriser les extensions	Oui/non	Oui/non
Surface de plancher de l'extension <i>référence : 30% max.</i>		
Surface de plancher totale maximale (existant + extension) <i>référence : 200m² max.</i>		
Règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière <i>référence : 3 mètres min. ou alignement existant</i>		
Emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) <i>référence : 200m² max</i>		
Réglementation de la hauteur <i>référence : même hauteur que l'existant ou niveau refuge en zone inondable</i>		

Commune de
EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES
DANS LA ZONE A ET LA ZONE N DU PLU

Les annexes

Définition : Sont considérées comme annexes, les constructions non attenantes à une habitation, et situées sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines et leurs locaux, à l'exclusion des locaux d'habitation.

Le PLU devra définir les constructions considérées comme annexes.

Une annexe est considérée comme une extension d'habitation dès lors qu'elle est attenante à celle-ci.

Ce que le règlement devrait proposer a minima	Rédaction proposée	
	Zone A	Zone N
Autoriser les annexes	Oui/non	Oui/non
Implantation des annexes par rapport à tous points de la construction principale <i>référence : 30 mètres</i>		
Surface maximale de plancher totale des annexes <i>référence : 50m²</i>		
Règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière <i>référence : 3 mètres</i>		
Emprise maximale au sol totale des annexes <i>référence : 50m²</i>		
Réglementation de la hauteur <i>référence : 1 niveau (4 mètres au faitage)</i>		