



Toulouse, le **25 AVR. 2025**

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire de Venerque

Objet : Projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté – avis de l'État.

P.J. : Rapport de la direction départementale des territoires – copie des avis des services.

La commune de Venerque est actuellement couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 septembre 2016. Par délibération du 11 mars 2020, la commune a prescrit sa révision générale. Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal, le 14 janvier 2025. L'ensemble du dossier soumis à la consultation des services de l'État a été réceptionné, le 27 janvier 2025, à la sous-préfecture de Muret.

La commune de Venerque bénéficie d'une situation géographique proche de l'agglomération toulousaine (moins de 30 km de Toulouse, 15 km de Portet-sur-Garonne, 20 km de Ramonville-Saint-Agne) et d'une bonne accessibilité – y compris par les transports en commun – car le centre bourg est situé à 1,5 km de la gare de Le Vernet – Venerque.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune compte 2 898 habitants pour un territoire communal qui s'étend sur environ 1 446 ha.

Le projet repose sur l'accueil de 500 nouveaux habitants nécessitant la création de 250 logements sur 10 ans. La moitié de ces logements pourra être réalisée à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée, l'autre moitié sur des zones en extension.

L'analyse des différentes pièces du dossier me conduit à émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de prise en compte des points suivants :

- la zone Ube, située à la confluence de l'Ariège et de la Hyse, doit être classée en zone naturelle, avec un règlement écrit prenant en considération les limitations de possibilité de constructions inscrites dans le règlement du plan de prévention des risques naturels, cette zone se situant en aléa fort du risque inondation ;

- l'étude de densification quantifiant les possibilités de construction à l'intérieur des zones déjà urbanisées doit être complétée ;
- les zones à fort enjeu environnemental (boisements, ripisylves, zones humide, notamment) doivent être mieux protégées afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques.

Il conviendrait également de prendre en compte les observations susdéveloppées avant l'approbation du PLU :

- les obligations légales de débroussaillage dont la commune fait l'objet sont à préciser dans les différentes pièces du PLU ;
- la présentation des objectifs d'accueil de population, de production de logements et de surfaces en extensions est à clarifier dans les documents présentés.

Le présent avis devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique avec l'ensemble des avis formulés par les personnes publiques associées. Il est à noter que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le caractère exécutoire des procédures d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme est conditionné à leur versement sur le Géoportail de l'urbanisme, pour les rendre opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation de votre document.

Pour le préfet  
et par délégation :  
Le secrétaire général,

Serge JACOB



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Venerque  
arrêté par délibération du conseil municipal du 14 janvier 2025.**

## **RAPPORT DE SYNTHÈSE DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Venerque bénéficie d'une situation géographique proche de l'agglomération toulousaine (moins de 30 km de Toulouse, 15 km de Portet-sur-Garonne, 20 km de Ramonville-Saint-Agne). Et d'une bonne accessibilité – y compris par les transports en commun – car le centre bourg est situé à 1,5 km de la gare de Le Vernet – Venerque. La commune compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 2898 habitants pour un territoire communal qui s'étend sur environ 1 446 ha.

La commune adhère à la communauté de communes du Bassin Auterivain et est rattachée au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du sud toulousain, structure porteuse du schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 29 octobre 2012, qui est actuellement en cours de révision (documents finalisés dont l'arrêt est prévu le 28 avril 2025). À noter que dans le cadre du document qui est en cours de validité, le tri-pôle Le Vernet – Venerque – Lagardelle/Lèze est identifié comme pôle de service du bassin de vie d'Auterive, soit un pôle de rang 2 au sein de l'armature territoriale défini par le SCoT.

Par délibération du 11 mars 2020, la commune de Venerque a prescrit la révision de son PLU. Le projet a été arrêté par délibération du 14 janvier 2025. Il est soumis conformément à la procédure à l'avis des personnes publiques associées.

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'inscrit dans un contexte législatif national marqué par la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023, qui fixent des objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation des sols en vue d'atteindre un objectif de zéro artificialisation nette en 2050. Le corpus de textes sur le déploiement des énergies vertes, et notamment la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) constitue également un objectif que le PLU doit intégrer.

Ces textes récents complètent les évolutions législatives opérées depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) : les lois 'Grenelle', la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR), la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)... Il s'agit au final de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

# 1 Le projet communal

## 1.1 **Projet d'aménagement et de développement durable**

La collectivité a formulé par l'intermédiaire du PADD (projet d'aménagement et de développement durable du PLU) les contours de son projet de territoire à l'horizon 2034.

Quatre axes d'évolution ont ainsi été identifiés visant à recentrer le fonctionnement communal au niveau du bourg en cohérence avec les préconisations du SCoT et les politiques publiques :

1 - conforter le rôle de polarité de Venerque sur la base d'un développement urbain de qualité avec une offre d'équipement cohérente ;

2 - renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville en maintenant une offre commerciale de proximité centrée sur le centre bourg tout en redynamisant la zone d'activité inter-communale et en structurant l'offre touristique ;

3 - œuvrer pour une évolution des mobilités sur le territoire en améliorant le fonctionnement urbain avec le souci de placer les mobilités actives et solidaires au cœur de la réflexion ;

4 - préserver un cadre de vie et un équilibre du territoire en intégrant la protection des milieux naturels et de l'agriculture tout en valorisant la qualité paysagère et patrimoniale.

Le PADD décline ces axes en plusieurs orientations prenant en compte les différentes thématiques de l'aménagement comme l'habitat, l'activité économique, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, le PLU constituant l'outil privilégié de leur mise en cohérence.

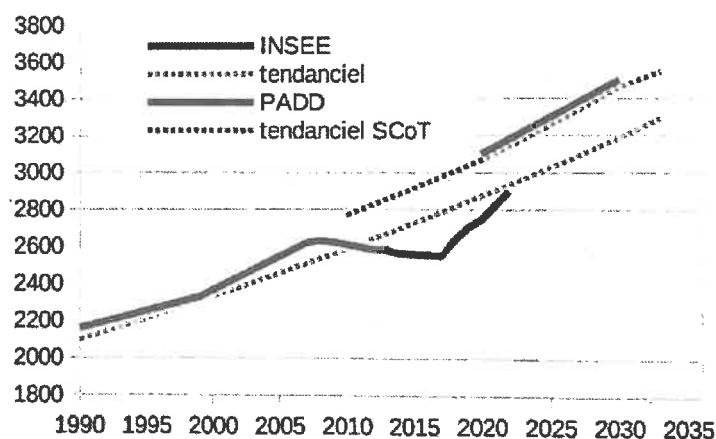
Le présent avis vise à analyser les modalités de prise en compte de ces thématiques et leur traduction réglementaire. La gestion économe de l'espace étant, comme indiqué en préambule du présent avis, au cœur du dispositif législatif et réglementaire, constitue le fil conducteur de l'analyse.

## 1.2 **Un scénario d'évolution démographique qui s'inscrit dans une dynamique de long terme**

Le projet prévoit d'atteindre 3500 à 3600 habitants en 2034.

Le taux de croissance s'établit en conséquence à 1,2 % par rapport à l'année 2010. Ce taux correspond sensiblement à l'objectif formulé par le SCoT pour les communes identifiées pôles de services et à la tendance haute qui se dégage de la trajectoire d'évolution démographique de Venerque depuis 1968.

À noter, dans l'évolution de la démographie de la commune, un ralentissement de l'accueil de la population entre 2005 et 2015 du fait de la nécessité de réaliser des travaux de traitement des eaux usées. Ralentissement rattrapé depuis.



**L'objectif de 3500 habitants en 2034 semble par conséquent réaliste.**

## 1.3 **Besoins en logements**

En 2021, dernière donnée publiée par l'INSEE, le parc s'élevait à 1219 résidences principales. Depuis 2021, la base de données Sit@del, permet d'évaluer une production d'environ 80 logements supplémentaires. 1300 résidences principales seraient ainsi présentes sur la commune en 2024.

Le projet décrit dans les PADD prévoit l'atteinte d'une population de 3500 habitants en 2034. Avec un nombre de personnes par foyer conforme aux évolutions locales et actuelles, le parc de logements devrait être constitué de 1550 résidences principales en 2034.

Cette évolution du parc résidentiel entraînant la création d'environ 250 nouveaux logements sur dix ans (2024-2034) est cohérente.

**Ce scénario d'évolution qui génère une production de 25 logements par an, s'inscrit dans la tendance d'évolution observée depuis ces dernières décennies.**

#### **1.4 La prise en compte de tous les gisements de production de logements**

Afin de limiter les constructions en extension, le code de l'urbanisme demande de privilégier l'utilisation de logements vacants, de densifier les constructions sur les zones déjà urbanisées pour ne recourir à des extensions qu'une fois ces possibilités exploitées. Il s'agit donc d'estimer ces possibilités.

##### **1.4.1 Analyse des possibilités de résorption de la vacance**

En 2021, 88 logements vacants étaient identifiés sur la commune soit 6,6 % du parc de logements. Ce taux est conforme à l'objectif maximum (7 %) préconisé par le SCoT. Ce nombre tend en outre à diminuer depuis quelques années. La commune a par ailleurs instauré en collaboration avec d'autres communes voisines une taxe d'habitation sur les logements vacants afin de dynamiser la remise en circulation de ces logements. Aucune action spécifique de reconquête ne s'avère en conséquence nécessaire dans le cadre du présent projet.

##### **1.4.2 Analyse des possibilités de construction à l'intérieur du tissu déjà urbanisé**

Une étude de densification a été réalisée, sur les secteurs identifiés comme bâtis de la commune, à l'aide d'une analyse SIG annexée au rapport de présentation. Cette analyse souffre toutefois d'un manque de précision concernant les autorisations de construire déjà délivrées mais dont la construction n'est pas encore réalisée et matérialisée sur le document graphique et d'un manque de lisibilité en raison du niveau d'échelle utilisée.

**L'étude de densification quantifiant les possibilités de construction à l'intérieur des zones déjà urbanisées doit être complétée, précisée et mieux justifiée au regard des attentes qui émanent de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.**

Au final, le potentiel de densification est établi à 64 dents creuses sur 3,98 ha (16 logements/ha) et 56 divisions parcellaires, soit un potentiel global de 120 constructions, correspondant à environ la moitié des nouvelles constructions prévues.

##### **1.4.3 Optimiser l'extension urbaine de l'habitat**

Ainsi, le besoin de 250 nouveaux logements se traduit par

- 120 constructions possibles dans le tissu urbain existant,
- des constructions en extension urbaine estimées entre 120 et 140 logements répartis en 98 logements en zone AU et 24 logements sur des espaces interstitiels soit au total 122 logements.

Sur le règlement graphique ces zones paraissent bien positionnées, à proximité des services et des équipements du bourg. Favorisant ainsi les mobilités actives, n'ajoutant pas de nouvelles franges entre les zones urbanisées et agricoles et répondant ainsi aux axes énoncés dans le PADD.

Avec des densités projetées de l'ordre de 25 logements par hectare, ces 122 logements occasionnent une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'environ 5 hectares.

**Cette densité est compatible avec les préconisations du SCoT en vigueur (15 à 25 logements / ha avec une volonté de s'approcher de la fourchette haute en fin de SCoT) et les préconisations attendues dans le SCoT qui pourrait être arrêté en avril 2025 (20 à 30 logements / ha dans les documents à notre disposition à l'heure où nous écrivons cet avis).**

#### 1.4.4 Les besoins fonciers hors habitat

##### 1.4.4.1 Secteurs à vocation d'équipement publics

La collectivité souhaite renforcer son niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Aussi, il est reconduit une zone (UBe) déjà présente sur le document en cours de validité au niveau du centre bourg. Cette zone est située sur du foncier communal. Sa densification devrait notamment permettre d'anticiper les nouveaux besoins induits par le développement de la commune, notamment en contrebas de l'espace socio-culturel.

Ce secteur devrait générer de la consommation d'espace agricole ou naturel à hauteur de 0,81 ha, au niveau de deux parcelles encore libres.

Une seconde zone UBe (environ 6 ha) a été créée, sans justifications (cf page 48 du document sur les justifications), à l'ouest du bourg, en longueur le long de la Hyse. Une simple vue aérienne est présentée. Pour rappel, tout ce secteur est classé en zone naturelle N dans le PLU en vigueur (voir observations en annexe, au paragraphe 3.2).

Cette nouvelle zone UBe est située en zone d'aléa fort du PPRn, précisément à la confluence de l'Ariège et de la Hyse. Le projet de règlement écrit permet de nombreuses constructions et installations, en incohérence avec la situation géographique, le caractère naturel, et le classement en zone rouge du PPRn de cette zone. Cette évolution significative du zonage et des possibilités de constructions vont à l'encontre du règlement du PPRn qui classe cette zone en risque fort en secteur non urbanisé, destinée à devenir un champ d'expansion des crues. Les constructions y sont donc interdites au regard du règlement du PPRn.

Pour ces raisons, il est demandé que l'ensemble de cette zone UBe située le long de la Hyse soit classé en zone naturelle pour une meilleure protection et prise en compte du risque inondation, avec un règlement écrit prenant en considération les limitations de possibilité de constructions inscrites dans le règlement du plan de prévention des risques naturels, zone se situant en aléa fort du risque inondation.

##### 1.4.4.2 Secteur à vocation d'activités

Deux secteurs ont été identifiés à destination des activités économiques : zone UF à vocation principale d'activités commerciales, artisanales et industrielles, et la zone UFc zone à vocation principale d'activités commerciales.

Le périmètre de ces zones s'inscrit sur des secteurs urbanisés existants. Une seule parcelle de 0,29 ha qui génère de la consommation d'espace est disponible en zone UF.

##### 1.4.4.3 Secteurs à vocations spécifiques : zone du centre Guilhem (UCg), zone de Jardins (Uj), centre équestre (Aeq), jardins familiaux (Aj), activités existantes isolées (Na et Nt)

Certaines activités autorisées dans ces secteurs sont d'ores et déjà existantes (voir observations dans le paragraphe concernant le règlement écrit).

Elles ne génèrent pas de consommation d'espace supplémentaire, excepté le zonage du secteur UCg, avec deux grandes parcelles situées au nord, non construites aujourd'hui, et qui peuvent être considérées comme des extensions.

##### 1.4.4.4 Les emplacements réservés situés en zone zones A ou N

L'emplacement réservé n°2, situé en zone agricole, prévu pour aménager le chemin de Ginesty (élargissement), modifie la destination de l'espace concerné (sol à usage agricole). Il génère de fait une consommation d'espace agricole à hauteur de 0,17 ha.

## 1.5 Bien maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation pour assurer les conditions d'un développement durable et équilibré du territoire

### 1.5.1 Nécessité de préciser le calendrier

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation qui figure dans « l'OAP phasage » détermine trois phases d'ouverture (cf page 33 OAP) se déclinant comme suit :

- un secteur 1 d'une surface d'environ 1,55 ha, visant une production d'au minimum 39 logements,
- un secteur 2 d'une surface d'environ 1,52 ha, visant une production d'au minimum 38 logements,
- un secteur 3 d'une surface d'environ 0,89 ha, visant une production d'au minimum 22 logements.

Le secteur 1 sera ouvert à l'approbation du PLU, sous condition que la collectivité estimera avoir la capacité suffisante en matière d'équipements publics notamment au niveau du groupe scolaire.

Un des deux secteurs suivants, 2 ou 3, le sera à la suite dans les mêmes conditions par rapport aux équipements, et dès que 50 % de permis de construire auront été délivrés sur le secteur 1, au plus tôt à partir de 2031 (cf page 21 des OAP). Enfin, le dernier secteur (le 2 ou le 3) sera ouvert dans les mêmes conditions, avec 50 % de permis de construire délivrés sur le secteur 2 ou 3.

Cet échéancier évoque bien une hiérarchisation dans l'ordre d'ouverture des zones. Il souffre toutefois d'un manque de lisibilité quant à la prise en compte des échéances. Des indications sont attendues dans le rapport de présentation sur la notion de capacité suffisante des équipements publics notamment en lien avec la définition d'éléments de prise en compte.

**Afin d'assurer la cohérence du projet, il conviendra de consolider l'échéancier fixé dans les OAP. Les règles d'ouverture devront être transcrites dans le règlement écrit afin d'être opposables (voir observations sur le règlement écrit).**

### 1.5.2 La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

De nombreuses lois se sont succédées pour limiter l'étalement urbain (loi Defferre en 1983, SRU en 2000, les lois Grenelle en 2009 et 2010, la loi ALUR en 2014, ou encore la loi ELAN et le plan pour la biodiversité en 2018). Désormais, avec la loi climat et résilience, le principe d'absence d'artificialisation nette figure dans les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, au 6°bis de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le sol constitue une ressource non renouvelable, rare et précieuse, dont les effets de son artificialisation sur le changement climatique, la perte de biodiversité et la souveraineté alimentaire du territoire sont désormais incontestés. De fait, la lutte contre la consommation d'espaces et l'étalement urbain se positionne comme un enjeu central et urgent de la transition écologique à déployer sur toutes ses formes. Elle revêt un objectif prioritaire de l'État en tant qu'elle contribue à lutter contre le dérèglement climatique, la destruction des écosystèmes et la réduction de la production agricole.

Ainsi, la loi Climat et Résilience promeut, pour l'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette, de nouveaux modèles de développement et d'aménagement du territoire plus résilients et solidaires, guidés par la sobriété foncière et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit notamment de refuser que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers augmente plus rapidement que la croissance démographique. Aussi, pour la première tranche de dix années (2021-2031), elle dispose, comme indiqué en préambule du présent avis, que le rythme d'artificialisation soit traduit par un objectif de réduction (50 %), à l'échelle nationale, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes (2011-2021). Cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison aux différentes échelles territoriales par le biais des documents de planification qui s'y rattachent comme notamment le SRADDET, le SCoT, les PLU(I).

Les collectivités se doivent par conséquent de tendre d'ores et déjà vers cet objectif de réduction afin de limiter tout risque de réajustement important aux échéances fixées par la réglementation. Le SCoT dont la révision en cours a été prescrite avant la publication de la loi climat et résilience prend évidemment en compte cet objectif. Toutefois, toutes les dispositions ne sont pas encore arrêtées.

Le projet évalue (cf pages 76 et 77 de la justification du projet) à 6,3 ha la consommation d'espace sur la période 2024-2034, répartis comme suit :

- 1,24 ha correspondant à des espaces interstitiels en UB,
- 3,96 ha pour les zones AU,
- 0,81 ha pour la zone d'équipements publics UBe,
- 0,29 ha pour la zone d'activité UFc.

En fonction des modalités de comptabilisation qui devraient être fixées dans la cadre de la révision du SCoT, l'espace consommé au titre de la mobilisation des dents creuses (3,98 ha) est susceptible d'être également comptabilisé.

**Cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supérieure à 6 hectares, planifiée entre 2024 et 2034, est à comparer avec les préconisations formulées par le SCoT en cours de révision (entre 4 et 11 ha entre 2025 et 2040 pour une commune de la strate de Venerque).**

**En ce qui concerne la forme des documents constituant le PLU arrêté, si les projections démographiques, traductions en besoin de logements et quantification des extensions semblent cohérentes et réalistes, leur présentation manque parfois de lisibilité.**

## 2 Traduction réglementaire du projet

### 2.1 La politique de l'habitat

Le PADD reste très général sur la politique de l'habitat, avec seulement le souhait émis de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire, en proposant une offre diversifiée en matière de logements. Elle prévoit ainsi le développement d'un habitat diversifié, compact, mixte et adapté au besoin de chacun, dans le tissu urbain existant comme dans les nouvelles opérations.

Le diagnostic est très insuffisant sur ce sujet en notant simplement que le manque de logements sociaux est marquant sur le territoire, et que cela constitue un enjeu. Il n'y a aucune donnée chiffrée.

Cependant, des règles chiffrées en matière de logements sociaux, abordables ou adaptés sont précisées dans les justifications du projet (pages 40, 41, 66 et 67), dans les OAP sectorielles et réglementées dans le règlement écrit pour les zones UB et UCg. Le règlement renvoie aux OAP pour les règles de mixité sociale en zones AU. Cependant, pour être opposables, ces règles (25 % des logements seront dédiés à des logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, accession à la propriété, diversifiés, adaptés aux besoins spécifiques)) doivent être inscrites dans le règlement écrit.

**Le projet de SCoT qui pourrait être arrêté prochainement donne – pour les communes pôles de service comme Venerque - un objectif minimal de production de 17 à 25 % de logements abordables dont 5 à 10 % de logements sociaux parmi la production totale.**

**Il est demandé de compléter le diagnostic sur ce sujet, afin de savoir si le projet permet effectivement de récupérer le retard en matière de logement social, locatif, abordable...**

### 2.2 Bien apprécier les enjeux liés à l'activité agricole

Le PADD exprime la volonté de la commune de maintenir l'activité agricole en préservant des entités agricoles cohérentes et en identifiant les secteurs à enjeux dans le PLU.

Cependant, la commune n'a pas réalisé de diagnostic agricole complet. L'agriculture est seulement abordée dans le volet économique du rapport initial, illustrée par deux cartes identifiant les cultures, les sièges d'exploitation, les bâtiments d'élevage et les périmètres de réciprocity. Avec une SAU totale de 1 027 ha, l'agriculture occupe une place importante dans l'utilisation des sols du territoire, et mériterait une analyse plus approfondie.

**Il est ainsi recommandé de réaliser un diagnostic agricole complet afin de recenser les parcelles à forte valeur (qualité agronomique, drainage, agriculture biologique...) et d'identifier le rôle de l'agriculture dans le territoire (approvisionnement local, épandage, entretien paysager...). Ces éléments aideraient à définir des secteurs à protéger dans le cadre du PLU par des zonages spécifiques.**

## 2.3 Prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité globalement satisfaisante

### 2.3.1 Les corridors écologiques et les boisements sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement

Le règlement graphique identifie les enjeux environnementaux à s'appuyant sur différents outils :

- une zone naturelle N qui identifie les sites à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques,
- un sous-secteur Nce qui identifie les enjeux en matière de continuité écologique,
- un espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU,
- une protection au titre de l'article L151-23 du CU pour des éléments de paysage et des linéaires boisés à préserver.

Le règlement graphique reprend bien les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic (cf page 82), ainsi que ceux identifiés par le document graphique n°2 des orientations de protection du maillage écologique du SCoT. Le règlement écrit offre une protection adaptée au sous-secteur Nce et aux zones humides. Cependant, quelques améliorations sont à apporter.

#### Secteurs N et Nce

Le fait d'autoriser, en secteur Nce, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants sans exceptions, permet de fait d'installer des centrales photovoltaïques au sol, ce qui n'est absolument pas judicieux puisque c'est un secteur présentant de forts enjeux environnementaux que le PLU cherche à protéger. Le règlement écrit doit donc préciser que les constructions ou installations de type centrales photovoltaïques au sol font exception à la règle (voir observations sur le règlement écrit paragraphe 5.3.2.1). La question peut également se poser pour le secteur N avec, en plus, le sujet des centrales agrivoltaïques, puisque les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

#### Boisements

Sur la question des boisements, des améliorations pourraient être apportées. *A minima*, les boisements des secteurs concernés par des zonages de protection et de connaissance du fait de la présence de l'Ariège à l'ouest de la commune (Natura 2000, ZNIEFF de type II, RNR confluence Garonne-Ariège), et ceux identifiés comme des espaces naturels remarquables par le SCoT, pourraient être classés en EBC.

Vu le taux de boisement de la commune relativement faible (moins de 14 %), l'outil EBC pourrait également être utilisé pour protéger les boisements sous pression, dégradés, ou dans un mauvais état de conservation. Il faut cibler en priorité les éléments boisés à proximité de l'urbanisation, dans les pentes de plus 20 %, dans les corridors écologiques ou les ripisylves, les petits boisements...

**Il est donc attendu un classement en EBC plus systématique. À défaut il conviendra de justifier le non classement en EBC des éléments vu précédemment.**

Le coefficient compensateur de 1/1 qui est appliqué pour les arbres abattus (cf page 18 dispositions générales du règlement écrit) pourrait également être amélioré. Un coefficient minimal de deux arbres plantés pour un arbre abattu pourrait être exigé, afin de compenser la perte d'arbres souvent anciens et de taille importante.

### Zones humides

Concernant les zones humides, elles sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU, et des dispositions spécifiques protectrices sont précisées dans l'article 4 des dispositions générales du règlement écrit (cf page 19). Mais ces dispositions ne protègent que les zones humides identifiées par le règlement graphique.

Or, il semble qu'il n'y ait que deux zones humides représentées sur le règlement graphique, au niveau du lac de la Tuilerie, et aucune légende ne leur correspond.

L'inventaire du Conseil départemental de Haute-Garonne identifie au moins quatre zones humides (flots de l'Ariège au nord de Le Moulin, complexe d'îlots sur l'Ariège au nord de Vernet, Lac de la Tuilerie, mare du ruisseau de Gourma), et la commune a mené des inventaires qui ont permis d'identifier d'autres sites à enjeux (cf pages 67 à 71 du diagnostic. *Nb : il manque la légende de la cartographie page 71*). Il convient ainsi de bien identifier l'ensemble des zones humides dans le règlement graphique, par un zonage spécifique expliqué en légende, afin qu'elles puissent bénéficier des protections prévues par le règlement écrit. (À noter l'incohérence sur ce sujet, page 18 de l'évaluation du projet, qui précise qu'aucune zone humide avérée n'a été mise en évidence sur le territoire communal.)

**En conclusion, les zones à fort enjeu environnemental (boisements, ripisylves, zones humides...) doivent être mieux protégées afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques.**

### 2.3.2 Accompagner la transition énergétique

Suivant l'orientation 4 de l'axe 4 du PADD, la collectivité souhaite, dans le cadre du PLU, et en cohérence avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) du pays sud toulousain, devenir une commune à énergie positive. Pour cela, elle prévoit notamment de permettre la réalisation d'actions permettant de faciliter la rénovation énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables sur les sites dégradés et les bâtiments.

En zones UA, UB, UBr, UC, UCg, UF, UFc, A, Ae q et Aj la rédaction de l'article 4.3 recommande l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, et l'encourage en zones AU. Il aurait été judicieux, par exemple, de rendre obligatoire, pour les nouvelles constructions, l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires dans les différentes zones identifiées au document graphique, notamment pour les activités économiques et équipements publics.

Les centrales photovoltaïques au sol, compatibles avec une activité agricole en application de l'article L111-29 du CU, sont autorisées sur tout le territoire communal, excepté en secteur Uj. Comme vu précédemment pour les secteurs N et Nce, ces constructions et installations n'ont pas vocation à être développées sur tout le territoire.

La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER) du 10 mars 2023 cadre dorénavant les modalités de développement de ces projets dans les documents d'urbanisme. Il faut dorénavant distinguer les installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, des installations agrivoltaïques.

Pour les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, l'article L111-29 du CU conditionne leurs installations à la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Un document cadre, qui fera l'objet d'un arrêté préfectoral, est en cours d'élaboration par la Chambre d'agriculture de Haute-Garonne. Ce document va définir les surfaces agricoles et forestières ouvertes à ce type de production d'énergie, et les conditions d'implantation. Les sols ainsi identifiés seront intégrés en tout ou partie dans les zones d'accélération prévues à l'article L141-5-3 du code de l'énergie.

Ainsi, le PLU sera peut-être amené à évoluer afin de prendre en compte les modalités d'installation des centrales solaires au sol répondant à l'article L111-29 du CU et le document cadre.

Pour les installations agrivoltaïques, la loi APER est venue préciser dans le code de l'urbanisme, article L111-27, que les installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie (*une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole*) sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application des articles L111-4, L151-11 et L161-4 du CU. Ainsi, dès lors que les exploitations agricoles et forestières sont autorisées, les installations agrivoltaïques également. Voir dans les observations sur le règlement les compléments à apporter sur ce point.

### 2.3.3 La prise en compte des risques et des nuisances

Le diagnostic (pages 91 à 96) présente les différents risques qui existent sur la commune, mais des compléments et précisions sont à apporter.

#### 2.3.3.1 Le risque inondation

La commune est concernée par le plan de prévention des risques naturels (PPRn) Ariège-Lèze approuvé le 9/02/2001. Il identifie le risque inondation de l'Ariège et de la Hyse, et le risque mouvement de terrain. Pour autant, cela ne signifie pas que le risque inondation n'existe pas pour les autres cours d'eau présents sur le territoire communal (ruisseaux de l'Houmenet, de Gourma, de Rivel, d'Orbail...).

Généralement, il est demandé que la carte du zonage réglementaire du PPR soit reportée sur le règlement graphique du PLU, afin d'apporter une information complète au public. Mais, dans le cas présent, cela risque de rendre le règlement graphique illisible. A minima, l'enveloppe du zonage réglementaire doit être reportée, avec une trame adéquate, ou alors, le zonage réglementaire du PPR doit apparaître en encart, sur le règlement graphique du PLU, à l'image du document actuellement en vigueur.

Les annexes doivent être complétées avec la carte des aléas qui permet d'identifier le niveau d'aléa (de faible à fort) pour chacun des risques inondation et mouvements de terrain.

Le document est disponible sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne :

<https://www.haute-garonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels/Plans-de-Prevention-des-Risques-Naturels-Majeurs-PPRN/PPRN-approuves-hors-PPR-Secheresse>

Pour information, les PPRn Ariège/Lèze et Ariège/Hers-Vif vont être révisés. La procédure a été officiellement lancée par le comité de pilotage le 10/02/2025 à la mairie d'Auterive, en présence des élus conviés. Le périmètre du futur PPRn du bassin de risques de l'Ariège et de l'Hers-Vif va s'étendre aux communes de Vernet, Venerque, Clermont-le-Fort et Goyrans, et à 7 communes concernées par la carte informative des zones inondables (CIZI). Le futur PPRn couvrira ainsi 16 communes, dont Venerque. Le calendrier prévoit une présentation des cartes d'aléas au public en 2026, après la période de réserve électorale. L'approbation du document est prévue fin 2028. La commune devra informer ses administrés sur l'avancement de la procédure et sur les nouvelles cartes d'aléas. Le PLU devra intégrer le nouveau PPRn dès son approbation.

#### Le risque inondation par remontée de nappe

Concernant le risque inondation par remontée de nappe, le site internet Georisque identifie la commune comme potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave, de fiabilité moyenne à forte sur certains secteurs. Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. À long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.

Il est attendu des compléments sur ce point dans le rapport de présentation. Selon le diagnostic réalisé, des dispositions réglementaires seront peut-être à introduire dans le règlement écrit, comme l'interdiction des sous-sols et la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

#### 2.3.3.2 Le risque sécheresse

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la connaissance a évolué par rapport à ce qui est noté dans le diagnostic, pages 92 et 93.

Une nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène a été publiée en 2019 ; Elle est disponible sur le site internet Georisques : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/>. La nouvelle carte indique que la commune est concernée par l'aléa fort retrait/gonflement des argiles sur la quasi-totalité de son territoire. **Il conviendra donc de corriger le diagnostic et les annexes sur ce point.**

De nouvelles dispositions relatives au risque retrait/gonflement des argiles ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application :

- l'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols,
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation (cf code de la construction et de l'habitation R.112-6 et R.112-7).

Le PPR sécheresse approuvé le 8 novembre 2013 est toujours en application, mais il conviendra de veiller à appliquer les dispositions les plus contraignantes par rapport à la loi ELAN.

Ce document qui est une servitude d'utilité publique doit figurer dans les annexes du PLU. Pour autant les règles constructives qu'il prescrit n'affectent pas l'élaboration du présent projet.

### **2.3.3.3 Feu de forêt et obligation légale de débroussaillage**

La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage (OLD), au nord du territoire, autour du hameau de Rabé. **Le diagnostic doit être complété sur ce point.**

**Le zonage des obligations légales de débroussaillage est une servitude qui doit être jointe dans les annexes du PLU.**

L'arrête préfectoral portant réglementation du débroussaillage en Haute-Garonne date du 22/08/2022. Mais, un arrêté interministériel du 29/03/2024 impose une révision des arrêtés départementaux afin qu'ils incluent des mesures notamment environnementales. Cet arrêté ne modifie pas les périmètres des secteurs considérés comme à risque qui sont définis dans l'arrêté inter-ministériel du 6 février 2024. Il précise les modalités du débroussaillage à réaliser.

Le projet d'arrêté est mis en consultation du public par voie électronique du 13/02/2025 au 6/03/2025. Lors de l'approbation du présent projet de PLU, il conviendra de mettre à jour les annexes avec le nouvel arrêté préfectoral.

**Les obligations légales de débroussaillage dont la commune fait l'objet doivent être précisées dans les différentes pièces du PLU.**


### **2.3.3.4 Pollution des sols**

Le diagnostic précise que la commune n'est pas concernée par des ICPE sur son territoire. Or, le site internet Georisques a répertorié des sites pollués ou potentiellement pollués, ainsi que d'anciens sites industriels ou d'activités de service sur la commune :

- carrosserie du Pujal (carrosserie / peinture),
- Demeilliers (dépôt de liquide inflammables,
- centre médico-pédagogique Guilhem (stockage hydrocarbures, travail mécanique de métaux),
- STEP de Venerque (dépôt de chlore),
- Bessières Louis (mécanique générale automobile),
- dépôt d'ordures ménagères de la commune,
- HT Metal Service (SARL) (feronnerie),
- Joser SA (station service).

**Il conviendra de compléter le rapport de présentation sur ce point, et de vérifier que ces sites potentiellement pollués ne présentent pas de danger pour la population par rapport aux nouveaux projets d'urbanisation ou d'aménagement.**

Pour la directrice départementale des territoires  
et par délégation  
L'adjoint

  
Christophe BOUILLY

## Annexe - Observations relatives aux pièces du dossier

### 1. Remarques sur le PADD

En lien avec l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis sur la dynamique démographique et résidentielle, il conviendra d'ajuster les données chiffrées du PADD afin d'améliorer la cohérence du dossier.

### 2. Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En lien avec les remarques formulées précédemment, le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser devra être ajusté. Par ailleurs, le critère de prise en compte est à préciser. La date de délivrance des permis d'aménager peut par exemple constituer une référence factuelle.

Comme vu précédemment, le règlement renvoie aux OAP pour les règles de mixité sociale en zones AU. Cependant, pour être opposables, ces règles (25 % des logements seront dédiés à des logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, accession à la propriété, diversifiés, adaptés aux besoins spécifiques)) doivent être inscrites dans le règlement écrit.

Les OAP n'explicitent pas le choix de l'aménagement au regard de l'article R 151-20 du CU, qui précise que les constructions et les aménagements définis dans les zones à urbaniser par les OAP et, le cas échéant, par le règlement, sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Page 69, de la justification du projet, il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'un ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui peuvent être découpées en tranches.

Dans le règlement écrit, le caractère de la zone, non opposable, précise bien que la zone AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en majorité pour l'habitat, en compatibilité avec les OAP. Mais le règlement opposable renvoie simplement à la compatibilité avec les OAP.

Conformément à l'article R 151-20 du CU, il ne peut être réalisé qu'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chacune des zones AU. Si plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont prévues, il faut alors diviser les zones AU en plusieurs zones : AUa, AUb, AUc... avec une OAP pour chacune, et un phasage précis. Ces choix d'aménagement (une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone) doivent être précisés dans le règlement écrit afin de s'assurer de leur opposabilité et faciliter ainsi l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### 3. Remarques sur le règlement écrit

#### 3.1. Généralités sur le règlement écrit

##### Articles 1 : tableaux destinations/sous-destinations

La façon dont sont renseignés les tableaux des destinations et sous-destinations des articles 1 de chacune des zones est soumis à interprétations, ce qui pourrait poser des problèmes lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, on déduit de ces tableaux que toutes les destinations/sous-destinations qui ne sont pas cochées comme « interdites » ou « autorisées sous conditions particulières » sont de fait autorisées sans conditions, ce qui n'est pas toujours cohérent avec le caractère de certaines de ces zones.

Exemple : en zones UBr et UBe, les hôtels, les hébergements touristiques, les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, etc. semblent *a priori*, autorisés sans conditions, alors qu'il s'agit de secteurs situés en zone rouge et violette du PPRn où ce type de constructions est interdit.

Il est demandé de revoir ces tableaux, en s'assurant que les destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones soient cohérentes avec le caractère de ces zones. De plus, il serait opportun de rajouter une colonne « autorisées sans conditions » afin de limiter les interprétations.

##### Lexique

Concernant le lexique, en page 26, il y est défini la notion « d'équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics ». Il convient de reprendre précisément la formulation du code de l'urbanisme (cf article R151-27 4°), à savoir: « Équipements d'intérêt collectif et services publics », ceci afin d'éviter toutes confusions et interprétations lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### 3.2. Les zones urbaines et à urbaniser

#### Zone UBe (Cf. Page 5 du rapport)

Tout d'abord, il est à noter qu'à plusieurs reprises, dans les différents documents, il est question d'une zone UE dédiée aux équipements collectifs ou de services publics. Que ce soit dans le PLU en vigueur, ou le projet de PLU, il n'y a pas de zone UE. Il s'agit probablement d'une confusion avec la zone UBe. Afin de ne pas induire d'erreurs d'interprétation, ce point est à vérifier et corriger.

Comme vu précédemment, page 5 du rapport, la création d'une nouvelle zone UBe, d'environ 6 ha, en longueur le long de la Hyse, à l'ouest du bourg, pose question, car elle est située en zone d'aléa fort du PPRn, à la confluence de l'Ariège et de la Hyse. Le règlement écrit est incohérent avec la situation de la zone.

**Pour ces raisons, le règlement écrit de cette zone doit prendre en considération les limitations de possibilité de constructions inscrites dans le règlement du plan de prévention des risques naturels, dans la mesure où cette zone se situe en aléa fort du risque inondation.**

#### Zone UBr

Comme vu précédemment, cette zone correspond au secteur urbanisé classé en zones rouges ou violettes du PPRn. Le tableau des destinations et sous-destinations autorise des hébergements de type hôtels, hébergements touristiques, et des établissements sensibles recevant du public, etc.

**Il est demandé de mettre en cohérence les destinations et sous-destinations autorisées en zone UBr, avec les prescriptions du PPRn.**

#### Zone UJ

Le secteur UJ correspond aux zones urbaines à vocation de jardin d'agrément, justifié par le fait que ce sont des fonds de jardins non densifiables à cause de soucis d'accès et de desserte.

Dans le tableau de l'article UJ1, on peut lire que toutes les constructions ou installations sont interdites, exceptés les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, autorisés sans conditions. Il semble y avoir 2 secteurs UJ, dont un partiellement situé en zone bleue du PPRn, ce qui n'est pas rappelé dans le règlement écrit.

Vu la destination des zones UJ en jardins d'agrément, il est demandé de fixer des conditions aux possibilités de dépôts de véhicules, des garages collectifs de caravanes ou des résidences mobiles, voire les interdire si non justifiés.

De plus, il existe une incohérence entre le tableau de l'article UJ1, où toutes les constructions sont interdites, et entre le règlement de la « section 2 », des pages 122 à 127, où sont formulées des dispositions constructives, avec des articles dénommés « UFC ». À vérifier, et corriger.

### 3.3. Les zones agricoles et naturelles

Il convient tout d'abord de rappeler que l'objectif national de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fonde le principe d'inconstructibilité des zones A et N, hormis les exceptions formulées dans les articles L151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme. Peuvent ainsi être autorisés par le PLU :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les bâtiments identifiés dans le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes,
- à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dès lors, plusieurs remarques sont formulées sur le présent projet de règlement comme suit.

### 3.3.1. Les extensions et annexes en zones A et N

Le présent projet de règlement instaure des dispositions sur les annexes et les extensions aux habitations existantes en zones A ou N. Afin d'assurer une homogénéité au sein du territoire départemental, ces dispositions doivent tendre, sauf justification particulière, vers les préconisations formulées par la CDPENAF de la Haute-Garonne. Ces préconisations sont formulées comme suit :

- les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation. La surface de plancher, ainsi que l'emprise au sol, totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>. Les piscines peuvent être prises en compte à part.

Il conviendra donc d'ajuster la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'ensemble des conditions préconisées par la CDPENAF.

### 3.3.2. Inconstructibilité stricte des secteurs présentant des enjeux environnementaux

Comme vu précédemment au paragraphe 4.3.1 concernant les enjeux environnementaux, le fait d'autoriser, en secteur Nce, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants sans exceptions, permet de fait d'installer des centrales photovoltaïques au sol, ce qui n'est absolument pas judicieux puisque c'est un secteur présentant de forts enjeux environnementaux que le PLU cherche à protéger. Le règlement écrit doit donc préciser que les constructions ou installations de type centrales photovoltaïques au sol font exception à la règle. La question peut également se poser pour le secteur N avec, en plus, le sujet des centrales agrivoltaïques, puisque les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

### 3.3.3. Installations agrivoltaïques

Les installations agrivoltaïques, dès lors qu'elles rentrent dans le cadre de l'article L314-36 du code de l'énergie, sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole au titre de l'article L111-27 du CU. Ainsi, dès lors que les exploitations agricoles et forestières sont autorisées, les installations agrivoltaïques également, ce qui est le cas ici dans les zones A et N.

Afin que ces installations ne rentrent pas dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de la commune, elles doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF.

Ces caractéristiques techniques (hauteur des panneaux, densité et taux de recouvrement du sol, ancrages, clôtures, accès) sont donc à intégrer au règlement écrit des zones A et N, faute de quoi, le projet pourrait être pris en compte dans la consommation d'ENAF.

### 3.4. Le volet risque inondation

Dans les dispositions générales du règlement écrit, à l'article 6 concernant le risque inondation, il conviendra d'intégrer la prescription suivante concernant les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique, ou les zones en limite d'un cours d'eau, mais non étudié dans le cadre du plan de prévention des risques naturels liés aux inondations :

**« Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ». La distance de 10 m est retenue par cohérence avec la prescription P13 du SCoT concernant les corridors « bleus » à maintenir.**

Ceci est en cohérence également avec la mesure de réduction annoncée pages 16, 18, 22 et 26 de l'évaluation du projet, mais non respecté dans certaines zones dans le règlement écrit. Il sera ainsi nécessaire de toiletter le règlement de chacune des zones qui fixe des prescriptions différentes sur ce point.

#### 4. Remarques sur le règlement graphique

##### 4.1 Zone UBe (cf page 5 du rapport)

En cohérence avec sa situation géographique à la confluence de l'Ariège et de la Hyse, son caractère naturel et son classement en zone rouge du PPRn, la nouvelle zone UBe, située le long de la Hyse, a vocation à rester classée en zone naturelle, comme dans le PLU actuellement en vigueur.

**Ainsi, il est demandé que l'ensemble de cette zone UBe située le long de la Hyse soit classée en zone naturelle pour une meilleure protection et prise en compte du risque inondation**

##### 4.2 Extensions non justifiées des zones urbaines

Les différents secteurs urbains sont délimités au plus près du bâti, à l'exception de plusieurs parcelles qui sont considérées comme des extensions. **Sans justifications, ces parcelles devront être classées en zones agricole ou naturelle ;**

- deux sites ont été classés en zone UB (de 2 000 et 6 000 m<sup>2</sup> environ) situés au sud du bourg, juste au-dessus de la rivière La Hyse (OH 590, et partie nord de OH 586 et OH 588. Partie nord de OI 0006 et OI 0003, et partie ouest de OI 0012 et OI 0473). Ils constituent des extensions de l'urbanisation. De plus, ce sont des terres agricoles non comptabilisées dans la consommation d'espace et non couvertes par des OAP, et les parcelles cadastrées « OI » sont très proches de la délimitation de la zone inondable du PPR.

- deux parcelles classées en UB au nord du bourg, juste en dessous du ruisseau l'Houmenet (parcelle OB 0627 et nord de la parcelle OB 0040). De plus, ces parcelles sont classées en zone agricole dans le PLU en vigueur, et ne comportent pas d'OAP.

- on peut s'interroger également sur le classement en zone UCg des deux grandes parcelles non urbanisées situées au nord du centre Guilhem (OB 0014, et le sud de OB 0285).

##### 4.3. Mieux repérer les sites à enjeux environnementaux

Il faudra prendre en compte, dans le règlement graphique, l'ensemble des remarques précédentes : emploi plus systématique de l'outil EBC, repérage de toutes les zones humides et leur identification dans la légende, réduction de la zone UB ou UCg...

Il faudra également compléter la légende concernant le secteur Nt, secteur d'activités touristiques isolé.

#### 5. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation sera complété en fonction des observations formulées dans le cadre du présent avis. Celles-ci concernent essentiellement des demandes de compléments de justifications ou des préconisations de nature à consolider la cohérence du projet. Il est notamment demandé d'actualiser ou de corriger certaines données fournies dans le diagnostic, de prendre en compte le stock de constructions à réaliser, de mettre en cohérence les données chiffrées du PADD.

#### 6. Avis des services de l'État et servitudes

Vous trouverez en annexe l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne, auquel des réponses sont attendues. Vous trouverez également l'avis du SDIS.

Les servitudes suivantes sont à corriger et prendre en compte :

- Terega (servitude GAZ I3, liste SUP<sub>1</sub> et liste SUP<sub>2</sub>),
- DGAC-SNIA Bordeaux (servitude T7).