

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

31810 VENERQUE

Réf : CD.LG.SD.2025_441
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Lorette GRAS
Tél : **06 71 30 40 12**
urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr

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

Toulouse, le 22 décembre 2025

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Venerque – second arrêt

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 10 octobre 2025, reçu le 10 octobre, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal le 9 octobre 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. Dans le projet arrêté de révision du SCoT, la commune est également identifiée comme centralité intermédiaire, en ce qui concerne le commerce.

Le SCoT en vigueur prévoit l'urbanisation de 2 à 6 ha de 2025 à 2030, de +2 à 5 ha de 2031 à 2040 et de +1 à 2 ha de 2041 à 2045 sur la commune.

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

Pour information le projet arrêté de révision du SCoT précise que la densité moyennes des extensions à la commune est de 20 à 30 logements/ha.

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 29 à 31.

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 du diagnostic doit être étoffé sur les points suivants :

- Intégrer une carte de l'assolement (données récentes, le premier arrêt du PLU présentait les données 2010 du RPG)
- 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, en intégrant les exploitations dont le siège d'exploitation ne se trouve pas 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.**

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.

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

Dans le document de justification des choix, nous avons identifié des dates qui nous paraissent erronées, ce qui complexifie la lecture de cette partie :
Page 102 : « *Sur la période 2011-2021, nous avons compter les autorisations d'urbanisme depuis 2021 pour une surface de 6,75 ha que l'on additionne au 3,86 ha qui correspondent aux secteurs ouverts dès l'approbation (voir paragraphe 3.4). **Il nous semble que la période évoquée est celle de « 2021-2031 ».*** ».

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. Ces données sont reprises dans la justification des choix, p 99 et suivantes. Une vérification a été réalisée par le bureau d'études permettant de confirmer cette consommation passée d'environ 19 ha.

Dans le premier arrêt du PLU, la commune estimait, la consommation d'ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU (autorisations d'urbanisme déjà accordées) à 3,8 ha. Dans le second arrêt ce chiffre est estimé à 6,75 ha. **Nous nous questionnons sur la justification de l'évolution de cette donnée, ainsi que sur son intégration dans le bilan de la consommation d'ENAF de la commune en lien avec le code de l'urbanisme.** En effet, elle ne semble pas avoir été prise en compte ni dans le projet de PLU 2025-2035 (6,27 ha) ni dans le bilan de la consommation d'ENAF 2015-2025 (20,94 ha) puisque ce dernier est sensiblement égal au bilan de la consommation d'ENFA 2014-2024 du premier arrêt du PLU (20,52 ha). A noter que dans le premier arrêt du PLU cette consommation d'ENAF (autorisations d'urbanisme déjà accordées depuis 2021 jusqu'à l'arrêt) était comprise dans le calcul de la consommation 2024-2034 (ce qui ne nous paraît pas pertinent).

De plus, les OAP sectorielles Mont-Saint-Charles – Nord et Le Couzi 2 ne sont pas intégrées au compte de la consommation d'ENAF 2025-2031 puisqu'il est entendu qu'elles ne seront ouvertes qu'après la délivrance d'au moins 70% des permis de construire du secteur précédant. Il n'est donc pas garanti que leur urbanisation se fasse après 2031, et que l'objectif de réduction de 44% soit atteint.

Par conséquent, la réduction affichée par le PLU vis-à-vis de la Loi Climat et Résilience est passé de -60% dans le premier arrêt à -44% dans le second. Bien que ce chiffre reflète une trajectoire bien engagée, nous tenons à rappeler l'objectif de -50% affiché par la Loi Climat et Résilience.

- **Le paragraphe devra être mis à jour page 102**
- **Une justification devra être apportée vis-à-vis de l'évolution et de l'intégration du chiffre de la consommation d'ENAF liée aux autorisations d'urbanisme déjà accordées depuis 2021 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU**
- **L'urbanisation des secteurs 2 et 3 devra être prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF, ou bien, leur échéancier d'ouverture devra être revu**

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude réalisée, présentée à la p. 50 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 de la localisation des logements prévus au sein des dents creuses et des divisions parcellaires (hors secteurs détaillés dans l'OAP densité) n'étant pas fourni, l'application vertueuse de l'OAP densité est toutefois difficilement vérifiable.**

- **Le dossier pourrait être complété par la traduction opérationnelle de l'OAP densité afin d'objectiver sa mise en œuvre.**

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.

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 dans les dix années à venir, croissance annuelle moyenne +1,8%.
- 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 échancier d'ouverture à l'urbanisation.

- Secteur Mont-St-Charles-Sud, 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 Mont-St-Charles-Nord, 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.**
- Secteur Le Couzi 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.

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. **Nous sommes favorables à l'encadrement des densités en zone urbaine, l'orientation définie semble adaptée.**

→ **L'ouverture des secteurs 2 et 3 doit être conditionnée par un échancier dans le temps, garantissant leur ouverture après 2031**

Plan de zonage

Zone U :

Nous demandons la reprise des zones UB au droit de la PAU (Partie actuellement urbanisée) : reclasser en zone agricole les parcelles B 40 et B 627, I 473, I 12, I 3 et I 6. La consommation induite d'ENAF est conséquente et n'a pas été prise en compte.

→ **Le zonage doit être repris pour intégrer les modifications mentionnées (zones UB).**

→ **La consommation induite d'ENAF des zones UB mentionnée est substantielle et doit être intégrée dans l'analyse de la consommation d'ENAF.**

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.

À défaut, le règlement des zones Nce devra permettre la construction des bâtiments agricoles nécessaires et liés à l'exploitation (cf. remarques sur le règlement écrit).

Après vérification des cartes du PPR Inondation et de la Trame Verte et Bleue, aucune de ces cartes ne semble 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**, correspondant aux jardins familiaux et espaces de maraîchage. Sa surface d'environ 0.5 ha n'est pas mise à jour dans le rapport de présentation (cf. remarques ci-dessous).

Ces secteurs sont présentés dans le rapport de présentation page 64 et suivantes, mais n'y sont pas indiqués comme STECAL, contrairement au règlement graphique. **Nous demandons une mise en cohérence de la présentation des STECAL afin qu'ils soient identifiés comme tel dans l'ensemble du PLU.**

Elle délimite également 4 STECAL en zone N :

- Secteur **Na**, de 0,1 ha, correspondant à une activité existante isolée d'un carrossier, afin d'autoriser l'évolution de l'activité existante ;
- Secteur **Nt**, de 0,6 ha, correspondant à une activité touristique isolée, correspondant à un projet d'hébergement touristique ;
- Secteur **Nt**, correspondant à une activité touristique isolée, correspond à un projet de diversification d'une activité agricole ;

- Secteur **Nam**, correspond à une activité mixte isolée (artisanat/logement) d'un artisan sellier.

Concernant le STECAL Nam, il est déclaré dans la fiche de présentation que la parcelle H964 où se trouve le bâtiment n'est plus exploitée, néanmoins elle est déclarée à la PAC en 2024.

Nous demandons que l'emprise du STECAL en zone Nt (parcelle E 258) pour le projet de gîte rural soit réduite à l'emprise des bâtiments objet du projet et non aux parcelles, puisque la description indique que seul le bâtiment existant est concerné.

L'identification des STECAL en zone N manque de clarté. En effet, page 72 du rapport de présentation, seul le secteur Na est présenté comme tel, tandis qu'il est précisé plus bas dans le document que 4 STECAL ont été définis.

Par ailleurs, nous notons que le tableau récapitulatif des surfaces page 96 et suivante n'est pas mis à jour concernant la surface des zones de STECAL. **Nous demandons que les STECAL ajoutés lors du deuxième arrêt soient intégrés à ce tableau.**

- **Les STECAL devront être identifiés comme tel dans l'ensemble du PLU**
- **L'emprise du STECAL en zone Nt devra être réduite à l'emprise des bâtiments concernés par les projets décrits**
- **La surface des STECAL ajoutés dans le second arrêt devra être mentionné et mise à jour pour ceux déjà présents dans le premier arrêt**

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).

Pour les zones Nce, les règles doivent intégrer des dispositions spécifiques permettant l'implantation de bâtiments agricoles nécessaires à une activité fonctionnelle, notamment pour l'accueil des animaux, tout en préservant la qualité environnementale. Le maintien d'une activité agricole est essentiel pour conserver des milieux ouverts ou semi-ouverts, favorables à la biodiversité.

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 :

- En zones A et N, Dans la phrase concernant les annexes aux habitations, la phrase concernant l'emprise au sol doit être modifiée comme suit : L'emprise au sol des annexes existantes et projetées ne doit pas dépasser 50 m².
- En zones A et N pas de constructions dans la zone inférieure à 3 m de la limite séparative, nous ne sommes pas favorables à l'implantation des piscines en limite séparative.

→ **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**

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'il est porteur d'un projet :**

- Si l'activité relève du code rural, un reclassement en zone agricole doit être privilégié ;
- S'il est porteur 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 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, Nam 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), également en zone Nam et dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximale (construction d'habitation existante + extension projetée) ; emprise au sol maximale limitée à 200 m² en zones N ;

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 10% d'emprise au sol supplémentaire en zone Nt ;
- 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, d'autant plus que le projet ne mentionne que la rénovation de bâtiments existants.**

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">→ La nécessité d'un secteur Aeq devra être vérifiée ;→ La réglementation devra être reprise pour le secteur Aeq ;→ Le projet du centre équestre devra être décrit. |
|---|

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 ;**
- **Une justification devra être apportée au chiffrage de la consommation d'ENAF liée aux autorisations d'urbanisme déjà accordées depuis 2021 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU ;**
- **La reprise du calcul de l'économie générale du PLU au regard de l'évolution de la donnée 2021-2025 ;**
- **La reprise de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour le secteur Mont-Saint-Charles – Nord et Le Couzi 2, en garantissant leur ouverture après 2031 ;**
- **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 ;**

- **La prise en compte des remarques concernant les STECAL, notamment sur le secteur Aeq, sur la mise en cohérence de leur identification AU sein des différentes pièces du PLU et sur la délimitation du secteur Nt.**

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 faîtage)</i>		