



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 29 décembre 2025

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

à

Monsieur le maire
Mairie de Venerque
12, place Saint-Pierre
31810 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 approuvé le 21 septembre 2016. Par délibération en date du 11 mars 2020, la commune a prescrit sa révision générale. Le projet a été arrêté une première fois par délibération du 14 janvier 2025. A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2025, la commissaire enquêtrice dans son rapport et ses conclusions remis à la commune le 4 août 2025 a émis un avis défavorable. La commune a pris en compte certains éléments, argumenté ses choix pour arrêter un nouveau projet par délibération du 9 octobre 2025. L'ensemble du dossier soumis à la consultation des services de l'État a été réceptionné le 10 octobre 2025 en 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, le centre bourg est situé à 1,5 km d'une gare ferroviaire.

Au 1^{er} 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 pourront être réalisés 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 la prise en compte des points suivants :

- l'étude de densification quantifiant les possibilités de construction à l'intérieur des zones déjà urbanisées doit être complétée ;
- les objectifs de création de logements locatifs, abordables ou sociaux doivent être plus ambitieux, dans la continuité des efforts déjà réalisés, pour être compatibles avec les objectifs du SCoT ;
- la zone identifiée pour assurer un rôle de compensation écologique doit être mieux protégée ;
- les obligations légales de débroussaillage dont la commune fait l'objet sont à préciser dans les différentes pièces du PLU ;
- les destinations et sous destinations autorisées en zone Ubr doivent être cohérentes avec les prescriptions du plan de prévention des risques naturels.

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^{er} 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, faute de quoi, elles ne seront pas opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

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

Signé par Laurence PUJO, Directrice
départementale des territoires de
la Haute-Garonne



Signature numérique 



**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 9 octobre 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 en transports en commun, le centre bourg est situé à 1,5 km d'une gare ferroviaire. La commune compte, au 1^{er} 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 finalise actuellement sa procédure de révision. Le projet de SCoT a été arrêté lors du conseil syndical du 28 avril 2025 et devrait être approuvé pour être rendu exécutoire au 1^{er} trimestre 2026.

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 services 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 une première fois par délibération du 14 janvier 2025. Suite à un avis défavorable émis par la commissaire enquêtrice dans son rapport et ses conclusions remis à la commune le 4 août 2025, à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2025, la commune a pris en compte certains éléments, argumenté ses choix pour arrêter un nouveau projet par délibération du 9 octobre 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 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 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 Rénové (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 2035.

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.

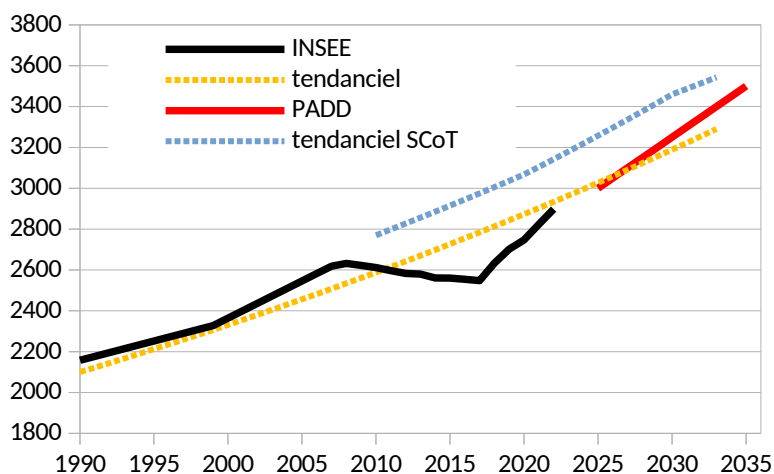
Le présent avis vise à analyser les modalités de prise en compte de ces thématiques et leur traduction réglementaire. La gestion économe de l'espace étant, comme indiqué en préambule du présent avis, au cœur du dispositif législatif et réglementaire, constitue le fil conducteur de l'analyse.

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 2035.

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 2035 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 2035. 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 2035.

Cette évolution du parc résidentiel entraînant la création d'environ 250 nouveaux logements sur dix ans (2025-2035) 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 Changements de destination

Dans la justification des choix (pages 91), sept changements de destination de bâtiments situés en zone agricole ont été identifiés et pris en compte dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Cependant, il n'y a aucune liste précise, ni rapport photos dans le dossier, excepté deux grilles d'analyse jointes en annexes concernant deux de ces projets. Des compléments sont attendus sur ce point.

1.4.2 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.

1.4.3 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 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 110 constructions, correspondant à environ la moitié des nouvelles constructions prévues.

1.4.4 Optimiser l'extension urbaine de l'habitat

Ainsi, le besoin de 250 nouveaux logements se traduit par

- 110 constructions possibles en densification, à l'intérieur du tissu urbain existant,
- des constructions en extension urbaine estimées entre 120 et 140 logements répartis en 100 logements en zone AU et 25 logements sur des espaces interstitiels soit au total 125 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 24 logements par hectare, ces 125 logements occasionnent une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'environ 5,17 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 arrêté le 28 avril 2025 (20 à 30 logements / ha).

1.5 Les besoins fonciers hors habitat

1.5.1 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.

1.5.2 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 UFc.

1.5.3 Secteurs à vocations spécifiques : zone du centre Guilhem (UCg), zone de jardins (Uj), jardins familiaux (Aj), centre équestre (Aeq), activités existantes ou à diversifier isolées (Na, Nam et Nt)

Certaines activités autorisées dans ces secteurs sont d'ores et déjà existantes. Elles ne semblent pas générer de consommation d'espace supplémentaire.

1.5.4 Les emplacements réservés situés en zone zones A ou N

Les emplacements réservés n°2, 6 et 8, situés en zones agricole ou naturelle, prévus pour aménager le chemin de Ginesty, la création d'un cheminement piéton et la sécurisation et l'aménagement de la rue du Mont Saint-Charles, modifient la destination des espaces concernés (sol à usage agricole ou naturel). Ils génèrent de fait une consommation d'espace agricole d'environ 0,3 ha.

1.6 Nécessité de préciser le calendrier d'ouverture dans le temps afin de s'assurer des conditions d'un développement durable et équilibré du territoire

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation qui figure dans « l'OAP phasage » détermine trois phases d'ouverture (cf page 37 OAP) se déclinant comme suit :

- secteur Mont Saint-Charles Sud, d'une surface d'environ 1,52 ha, visant une production d'au minimum 38 logements,
- secteur Mont Saint-Charles Nord, d'une surface d'environ 0,86 ha, visant une production d'au minimum 22 logements,
- secteur Le Couzi 2, d'une surface d'environ 1,55 ha, visant une production d'au minimum 39 logements.

Le secteur Mont Saint-Charles Sud sera ouvert à l'urbanisation après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire déposés dans le cadre du permis d'aménager du secteur de Couzi 1, accordé en 2022.

Le secteur Mont Saint-Charles Nord sera ouvert à l'urbanisation après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire déposés dans le secteur Mont Saint-Charles Sud.

De même, le secteur Le Couzi 2 sera ouvert à l'urbanisation après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire déposés dans le secteur Mont Saint-Charles Sud et Nord.

Cet échéancier évoque bien une hiérarchisation dans l'ordre d'ouverture des zones. Il souffre toutefois d'un manque de repères dans le temps quant à la prise en compte des échéances, afin de respecter l'objectif de création d'environ 25 logements par an (cf PADD), et de s'assurer d'un bon équilibre avec les capacités d'accueil de la commune (équipements publics, services, réseaux...).

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).

1.7 La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

De nombreuses lois se sont succédé 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 SRADET, 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 projet de révision du SCoT, prescrit avant la publication de la loi climat et résilience et arrêté le 28 avril 2025, prend évidemment en compte cet objectif.

Le projet évalue (cf pages 96 et 97 de la justification du projet) à 6,27 ha la consommation d'espace sur la période 2025-2035, répartis comme suit :

- 1,24 ha correspondant à des espaces interstitiels en zone UB,
- 3,93 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. Comme vu précédemment, les emplacements réservés n°2, 6 et 8 devraient également être comptabilisés à hauteur de 0,30 ha.

Cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 6,3 hectares, planifiée entre 2025 et 2035, s'inscrit dans la fourchette haute de la prescription P36 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT arrêté (entre 3 et 8,5 ha entre 2025 et 2035) pour les communes pôles de services comme Venerque. Cette consommation paraît justifiée par rapport au dynamisme de la commune, ses équipements et services, et sa proximité avec l'agglomération toulousaine. Cependant, la commune doit maintenir ses efforts concernant la densification du tissu urbain existant, ainsi que des extensions programmées, au regard de ses capacités d'accueil (ressources en eau, énergie, réseaux et équipements).

Les projections démographiques, traductions en besoin de logements et quantification des extensions sont cohérentes et réalistes. Leurs impacts sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sont raisonnables.

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 précise que la part des logements locatifs sociaux a significativement progressé entre 2010 et 2022 en passant de 3,9 % à 7,8 % du nombre de résidences principales (soit de 41 à 97 logements).

La prescription P85 du DOO du projet de SCoT arrêté donne, pour les communes pôles de services comme Venerque, un objectif minimal de production de 17 à 25 % de logements abordables, et de 5 à 10 % de logements conventionnés de la production totale. La commune doit ainsi produire entre 42 et 62 logements abordables, et 12 à 25 logements conventionnés (rappel : projet de créer 250 logements sur 2025/2035).

Le SCoT en vigueur demande une part de 25 % de logements locatifs (cf P53), soit 62 logements, et 17 % de logements locatifs sociaux (P54), soit 42 logements.

Le projet est de créer au minimum 39 logements abordables, sociaux ou adaptés (cf page 27 des justificatifs). Ainsi, l'objectif de production de logements abordables et sociaux est très minimaliste par rapport aux prescriptions du SCoT en vigueur et du projet arrêté.

La question du logement locatif, abordable ou social est un enjeu important relevé dans le diagnostic. Les objectifs de création de logements locatifs, abordables ou sociaux doivent être plus ambitieux, dans la continuité des efforts déjà réalisés, pour être compatibles avec les objectifs du SCoT.

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 une carte identifiant les sièges d'exploitation, les bâtiments d'élevage et les périmètres de réciprocité. 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

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 les zones humides, les éléments de paysage et les linéaires boisés à préserver.

Le règlement graphique reprend bien les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic (cf page 97), 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'interdire, en secteur Nce, les centrales photovoltaïques au sol est judicieux puisque c'est un secteur présentant de forts enjeux environnementaux que le PLU cherche à protéger. 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

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) sont majoritairement classés en espaces boisés classés (EBC) ou protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Quelques améliorations pourraient être apportées concernant les espaces naturels remarquables identifiés par le projet de SCoT arrêté, d'autant que le taux de boisement de la commune est relativement faible (moins de 14 %). L'outil EBC permet de 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...

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 20). Ces dispositions protègent les quatre zones humides identifiées par le règlement graphique et inscrites dans l'inventaire du Conseil départemental de Haute-Garonne.

Zones de compensation

Deux zones de compensation situées au nord-ouest de la commune, et classées en zone agricole A (voir photo ci-dessous), font également partie du périmètre de la RNR. Ces parcelles sont également identifiées

en rose sur la cartographie de la page 65 du diagnostic. Il serait pertinent de modifier le zonage (exemple : Acp pour compensation, ou Ap pour protection), afin de s'assurer de leur réelle préservation.



En conclusion, le projet de PLU protège efficacement les zones à fort enjeu environnemental (boisements, ripisylves, zones humides...).

Quelques améliorations restent à apporter, en particulier pour assurer les fonctionnalités recherchées de la zone de compensation.

2.4 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.

L'OAP thématique « Développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables » vient préciser certains points concernant les énergies renouvelables (cf pages 17 et 18 des OAP), notamment le souhait de développer les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture, aires de stationnement, friches...

En zones U (sauf UBe), A, et N la rédaction de l'article 4.3 recommande l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, et l'encouragement 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, en toiture ou sur les zones de stationnement, 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, Aeq, Aj, Na, Nam et Nce. Comme vu précédemment pour le secteur N, ces constructions et installations n'ont pas vocation à être développées sur tout le territoire.

D'autres volets sur l'accompagnement de la transition énergétique auraient pu être abordés, et déclinés ensuite dans le règlement écrit et les OAP, comme l'exposition des nouvelles constructions, l'architecture résiliente, l'utilisation de matériaux biosourcés...

Pour information, 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.

Le document cadre, élaboré par la chambre d'agriculture de Haute-Garonne, a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 2025. Ce document recense toutes les zones où peuvent être accueillis ces types de production d'énergie. Le document étant arrêté, aucun projet photovoltaïque ne peut se réaliser en dehors des sites identifiés. 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. La commune a fait remonter des zones d'accélération des énergies renouvelables pour du solaire photovoltaïque en zones urbanisées et de la biomasse (voir sur le site internet : <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/visualiser-les-zone-d-acceleration-a26777.html>). Ainsi, le dossier doit être complété sur ce point (diagnostic et dispositions générales du règlement écrit en particulier).

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.

2.5 La prise en compte des risques et des nuisances

Le diagnostic (pages 106 à 114) présente les différents risques qui existent sur la commune, mais des compléments et précisions sont à apporter.

2.5.1 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.

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.

2.5.2. 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.

2.5.3 Le risque sécheresse

Dans le résumé non technique, il faut bien différencier les risques couverts par le PPRn, en particulier l'aléa mouvement de terrain, régi par le PPRn au même titre que les inondations, de ceux couverts par le PPR sécheresse, d'autant que le PPR sécheresse prescrit en 2004 a pour vocation d'être abrogé, contrairement au PPRn actuellement en révision.

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).

2.5.4 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 dossier présente seulement, en annexe, l'arrêté préfectoral portant réglementation

du débroussaillage en Haute-Garonne du 22 août 2022. **Le diagnostic doit donc être complété sur ce point.**

Le zonage des obligations légales de débroussaillage, à l'échelle de la commune, est une servitude qui doit être jointe dans les annexes du PLU. La zone géographique a été mise à jour sur le site geoportail.gouv.fr. De plus, l'arrêté préfectoral portant réglementation du débroussaillage en Haute-Garonne a été actualisé le 31 mars 2025, avec abrogation de l'arrêté du 22 août 2022.

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

2.5.5 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) (ferronnerie),
- 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.

3 Observations relatives aux pièces du dossier

3.1 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 consolidé par des repères dans le temps sur la durée du PLU, afin de respecter l'objectif de création d'environ 25 logements par an (cf PADD), et de s'assurer d'un bon équilibre avec les capacités d'accueil de la commune (équipements publics, services, réseaux...).

La présentation de ce phasage dans une « OAP phasage » située tout à la fin du document sur les OAP ne paraît pas judicieuse. Ce calendrier devrait être présenté dans les OAP sectorielles pour une meilleure visibilité et information du public.

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 prévus sur la zone.

Page 87, de la justification du projet, il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une 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.

3.2 Remarques sur le règlement écrit

3.2.1 Les zones urbaines

Zone UBe

Il est à noter qu'à plusieurs reprises, dans les différents documents (exemple pages 30 et 31 des justificatifs), 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.

La zone UBe est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Or, les logements et tous les types d'hébergements y sont autorisés sans conditions, ce qui semble incohérent avec la destination de la zone. Il est demandé de justifier ce choix, sinon ces destinations ne devront pas être autorisées.

Zone UBr

Cette zone correspond au secteur urbanisé classé en zones rouges ou violettes du PPRn. Le tableau des destinations et sous-destinations autorise des logements, hébergements, autres hébergements touristiques, établissements sensibles recevant du public, etc. sans conditions, ou dans le cadre d'un changement de destination. Or, dans le règlement du PPR, pour la zone rouge (cf page 13, point 1.2.6), il est précisé que les changements d'affectation des locaux ne sont autorisés que s'ils permettent de réduire le risque pour la population exposée

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

3.2.2 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.

3.2.2.1 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 m².**

– 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 m².** Les piscines peuvent être prises en compte à part.

- la hauteur des extensions doit être la même que celle de l'existant, ou à un niveau refuge en zone inondable.

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

3.2.2.2 Protection des milieux présentant des enjeux environnementaux

Le fait d'interdire, en secteur Nce, les centrales photovoltaïques au sol est judicieux puisque c'est un secteur présentant de forts enjeux environnementaux que le PLU cherche à protéger. 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.

3.2.2.3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Afin de garantir la pérennité des activités existantes à vocation artisanale autres qu'agricoles en zone agricole, quatre STECAL (Na, Nam, 2 Nt) ont été créés (cf page 73 à 75 des justifications). Les fiches de présentation de ces STECAL sont jointes en annexe. La délimitation de ces secteurs sera soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.2.2.4 Clôtures en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures implantées dans les zones naturelles et forestières, délimitées par le règlement graphique, doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol pour le passage de la petite faune, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Le règlement écrit devra être corrigé sur ce point.

3.2.3 Le volet risque inondation

Dans les dispositions générales du règlement écrit, à l'article 6 concernant le risque inondation, il est demandé 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 ».

3.3 Remarques sur le règlement graphique

3.3.1 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 m² 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.

3.3.2 Sous-secteurs de la zone agricole Aeq et Aj

Deux sous-secteurs de la zone agricole ont été identifiés :

- Aeq pour le centre équestre existant,
- Aj pour des jardins familiaux

Mais, dans la légende du règlement graphique, il est noté qu'il s'agit de STECAL, alors qu'ils ne sont pas présentés comme STECAL dans le document sur les justifications des choix.

De plus, les STECAL bien identifiés Na, Nam et Nt ne sont pas renseignés en tant que STECAL dans cette légende. Ce point est à vérifier et corriger le cas échéant.

3.4 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.

4 Avis des services de l'État et servitudes

Vous trouverez en annexe l'avis de Terega et de la DGAC-SNIA concernant les servitudes à corriger :

- Terega (servitude GAZ I3),
- DGAC-SNIA Bordeaux (servitude T7).

Signé par Laurence PUJO le
29/12/2025

La directrice départementale des territoires

Signature numérique 