

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Commune de Venerque*

*Janvier 2026*

## SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS

### REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENERQUE

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Analyse des avis PPA	C.MORLAS		20/01/2026
2	Relecture- Consolidation des réponses après 1 <sup>er</sup> envoi à la commune	C.MORLAS	L.LAMARQUE / T. VAILLANT	23/01/2026
3	Présentation à la commission urbanisme	C.MORLAS		02/02/2026

**ARTELIA**  
HELIOPARC - 2 AVENUE PIERRE ANGOT  
CS 8011  
64053 PAU CEDEX 9



1/ Avis ABF reçu le 5 novembre 2025

**Avis favorable**

« Les remarques et les observations faites lors du premier avis en date du 18 mars 2025 ont été prises en compte. Aussi, je vous informe que le projet de révision du PLU n'appelle pas d'observation de ma part. »

2/ Avis de l'ARS du 7 novembre 2025

**Avis favorable avec des recommandations**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>L'ARS soulève que <i>la volonté affichée de proposer « un cadre de vie et un équilibre du territoire à préserver durablement » (axe 4 du plan d'aménagement et de développement durable -PADD) n'intègre pas la résilience face aux effets du changement climatique. L'aménagement urbain joue pourtant un rôle majeur, afin de protéger le cadre de vie des contraintes environnementales (climat, espèces invasives, besoins hydriques, etc.) »</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>PADD</b></p> <p>Le PADD fixe les grandes orientations, qui sont ensuite déclinées à l'échelle locale au sein des pièces réglementaires du PLU, à savoir le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Le PLU intègre de manière transversale des orientations visant à renforcer la résilience face au changement climatique. Il fixe des objectifs clairs : recentrer les équipements, services et loisirs sur le bourg, privilégier une urbanisation à proximité de ces pôles, préserver l'activité agricole, encourager les mobilités douces, optimiser le stationnement et améliorer le cadre de vie.</p>
<p>L'ARS demande :</p> <p><b><u>Anticiper les effets du changement climatique</u></b></p> <p><b>Recommandation n°1 :</b> l'OAP thématique « développement durable, qualité urbaine et énergie renouvelables » devrait prendre davantage en compte les mesures susceptibles (détaillées dans l'avis) de protéger les populations des effets du changement climatique, tout en intégrant les confort d'hiver et d'été à tous nouveaux logements ou rénovations.</p> <p><b>Recommandation n°2 :</b> L'OAP thématique « développement durable, qualité urbaine et énergie renouvelables » veut renforcer la place du végétal dans l'espace public. L'expansion actuelle des chenilles processionnaires du pin en Haute-Garonne nécessite que la palette végétale utilisée ne mobilise pas des espèces hôtes de ce papillon, afin d'éviter son implantation locale potentiellement source d'effets graves sur la santé humaine et animale.</p>	<p>L'OAP thématique pourra être complétée afin d'intégrer des orientations en rapport avec le changement climatique, notamment concernant la construction et la rénovation des logements, la gestion des essences invasives à proscrire et la préservation de la ressource en eau.</p> <p>L'OAP thématique pourra être complétée afin d'intégrer des orientations en rapport avec le changement climatique, notamment concernant la construction et la rénovation des logements, la gestion des essences invasives à proscrire et la préservation de la ressource en eau.</p> <p>La palette végétale pourra également être complétée par une liste d'essences à éviter ou à proscrire.</p>

### **Proposer une stratégie de réduction des besoins urbains en eau**

**Recommandation n°3** : L'ARS propose que les OAP sectorielles et « Densité » soient enrichies par une incitation à l'installation des dispositifs de collecte des EICH dans les futurs logements.  
Cette incitation se doit d'être relayée auprès des acteurs du développement local et des porteurs de projet.

### **Prévenir l'implantation des ambrosies**

**Recommandation n°4** : L'ARS demande que l'OAP thématique « développement durable, qualité urbaine et énergie renouvelables » soit complétée par des mesures de prévention des ambrosies, lors de la valorisation des sites et parcelles, dans l'attente de futurs investisseurs : éviter le maintien de sols nus en plantant rapidement une végétation 'tampon', afin de prévenir l'implantation des ambrosies et mener des fauches régulières avant l'aménagement d'un site.  
En complément, l'ARS recommande que les fiches actions du plan départemental de lutte contre les ambrosies soient diffusées auprès des acteurs de l'aménagement.

### **Prévenir les nuisances des moustiques vecteurs de virus (« moustique tigre »)**

**Recommandation n°5** : L'ARS propose d'enrichir l'OAP thématique « développement durable, qualité urbaine et énergie renouvelables » et le règlement écrit, avec des mesures de prévention visant à prévenir toutes les eaux stagnantes dans les infrastructures :

- Imposer une pente minimale de 2 % dans tous les chantiers de création des surfaces (terrasses sur plots, toits terrasses) pour le bon écoulement des eaux pluviales ;
- Choisir des infrastructures techniques du bâti ou éléments décoratifs ne favorisant pas la rétention d'eau : boîtiers techniques verticaux et non enterrés, boîtiers techniques sur base drainante et non étanche, éviter les bacs d'espace verts en béton et les fontaines décoratives, et privilégier toute structure non étanche ;
- Etanchéifier les dispositifs de stockage des eaux de pluie et entretenir régulièrement les dispositifs de collecte.

Les OAP sectorielles et densité pourront orienter les porteurs de projet sur la gestion de l'eau.  
L'OAP pourra notamment recommander des dispositifs de gestion des eaux pluviales et préciser la possibilité de récupérer certaines eaux non destinées à la consommation humaine, comme les eaux de pluie, les eaux de puits, les eaux brutes du milieu naturel ou les eaux grises).

L'OAP thématique pourra être ajustée pour sensibiliser les administrés. Les fiches actions mentionnées pourront servir de base pour y intégrer des éléments liés au « développement durable, qualité urbaine et énergie renouvelables ».

L'OAP thématique et le règlement écrit pourront être ajustés pour définir des pentes minimales, afin de limiter la stagnation des eaux pluviales et prévenir la prolifération du moustique tigre grâce à des préconisations techniques.

Ces préconisations doivent pouvoir être particulièrement appliquées dans les établissements recevant du public sensible (ex. crèches, établissements scolaires, établissements de santé et établissements médico-sociaux).

### 3/ Avis du SCOT du 19 novembre 2025

**Avis favorable avec deux observations**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Développement démographique</b>	
<p><u>Compatibilité au SCoT en vigueur :</u></p> <p>Le SCoT en vigueur préconise une augmentation de la population maximum de 1.3% par an au sein des communes pôles de services telles que Venerque entre 2010 et 2020, et de 1.1% par an entre 2020 et 2030 afin de permettre une urbanisation maîtrisée.</p> <p>Ces objectifs se traduisent par un objectif d'accueil démographique maximum à l'horizon 2020 et 2030. Pour Venerque, le SCoT estime une population maximale de 3 100 habitants en 2020 et de 3 500 habitants en 2030, sur les 3500 à 3600 prévus dans le projet de PLU.</p> <p><u>SCoT arrêté en avril 2025 :</u></p> <p>Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT, discuté le 26 février 2024, projette une augmentation démographique sur le territoire de + 0.8% par an à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045. Il n'y a pas d'objectif à l'échelle des communes en matière de projections démographiques, seule la production de logements est suivie.</p> <p style="text-align: right;">✓ <b>Compatible</b></p>	La commune en prend note.
<b>Consommation foncière</b>	
<p><u>Compatibilité au SCoT en vigueur :</u></p> <p>Le SCoT de 2012 prévoyait une consommation maximum pour la commune de 39 ha entre 2010 et 2030.</p> <p>Cependant, en l'absence de SCoT révisé intégrant des objectifs par commune et afin de parvenir à répondre à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 comme le prévoit la Loi Climat et Résilience, il conviendra de veiller à modérer au mieux la surface de consommation foncière sur la commune et s'approcher d'une diminution minimum de l'ordre de 60%.</p> <p><u>SCoT arrêté en avril 2025 :</u></p>	

A titre indicatif et en attente de l'arrêt des travaux du SCoT, le SCoT fixe des fourchettes de consommation foncière maximale par typologies de commune avec un T0 à 2025. La fourchette de consommation pour une commune pôle de services, telle que Venerque, est de :

- 2 à 6 ha pour 2025-2030
- 2 à 5 ha pour 2031-2040
- 1 à 2 ha pour 2041-2045

Le projet prévoyant une consommation entre 2024 et 2034 de 6.34 ha, le projet est donc compatible avec les objectifs des SCoT actuel, et du projet arrêté en avril 2025.

✓ **Compatible**

La commune en prend note.

### Logements

#### Compatibilité avec le SCoT en vigueur :

Le SCoT en vigueur prévoit pour Venerque une production de 500 logements à l'horizon 2030.

Il prévoit une production moyenne de 20% de logements sociaux à l'horizon 2030 sur l'ensemble du territoire, dont 17% dans les pôles de services.

#### SCoT arrêté en avril 2025 :

Le SCoT arrêté prévoit un objectif de production de logements par niveau de polarité des communes.

Venerque est fléchée comme commune pôle de services :

Répartition de la production de logements	Pôles d'équilibre	Pôles de services	Relais de proximité	Communes support	Communes villages
Fourchette indicative par commune Période de 10 ans	entre 150 et 600 logements	entre 100 et 300 logements	entre 50 et 200 logements	entre 10 et 60 logements	entre 2 et 20 logements

Le projet de Venerque est donc compatible avec le SCoT arrêté.

Le SCoT arrêté se donne l'objectif d'une production de 15 à 25% de logements abordables (désignent des logements publics ou privés dont le prix de location ou de vente est inférieur au prix moyen connu) dont 5% à 10% minimum de logements sociaux conventionnés dans les pôles de services. Les communes doivent également porter des projets de logements adaptés (vieillessement, handicap...).

**Observation 1 :** le PLU prévoit de se conformer aux données prévues par le SCoT arrêté. Il prévoit un objectif de 17 à 25% de construction ou réhabilitation de logements abordables, dont 5 à 10% minimum de logements conventionnés dans les pôles de services comme la commune de Venerque.

✓ **Compatible avec une observation**

La commune en prend note et se rapprochera du SCoT afin de comprendre les éléments attendus.

## Densité

### Compatibilité avec le SCoT en vigueur :

Le SCOT actuel préconise une fourchette de 15 à 25 logements/ ha hors voirie et espaces verts pour un pôle de services telle que Venerque.

### SCoT arrêté en avril 2025 :

Le SCoT arrêté prévoit une fourchette de 20 à 30 logements/ha pour les pôles de services. Ces objectifs sont appréciés à l'échelle de la commune ce qui signifie que la densité peut être atteinte grâce à plusieurs opérations en extension et ainsi s'adapter aux contraintes de certaines localisations.

✓ **Compatible**

La commune en prend note.

## Trame verte et bleue

### Compatibilité avec le SCoT en vigueur :



*Trame verte et bleue du SCoT en vigueur 2012*

Le projet répond aux objectifs du DOO concernant la préservation et valorisation du territoire pour les générations futures au regard de la protection des réservoirs et des corridors écologiques. Le PLU projette de protéger les composantes actuelles de la trame verte et bleue ainsi que de poursuivre la valorisation de la qualité environnementale et paysagère (maîtrise de l'urbanisation, gestion spécifique des eaux pluviales, dispositions spécifiques sur les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles, etc).

La commune en prend note et vérifiera les données issues du SCoT arrêté. Le PLU de Venerque vise à protéger les haies, les cours d'eau et les zones humides, qui sont identifiés dans le règlement graphique.

SCoT arrêté en avril 2025 :



*Trame verte et bleue du SCoT arrêté*

**Observation 2 : le SCoT arrêté prévoit une trame verte et bleue incluant la préservation des milieux ouverts via les infrastructures agroécologique (haies, fossés, murets) et une meilleure protection des cours d'eaux et zones humides. Nous vous invitons à en prendre connaissance afin d'en vérifier la compatibilité.**

✓ **Compatible avec une observation**

### Développement des énergies renouvelables

Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en avril 2025

Le projet intègre les enjeux de développement maîtrisé des énergies renouvelables, il est donc compatible avec les objectifs du SCoT arrêté.

✓ **Compatible**

La commune en prend note.

<b>Mobilités</b>	
<p><u>Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en 2025</u> Le projet intègre les enjeux de mobilités douces et alternatives, il est donc compatible avec les objectifs des SCoT en vigueur et arrêté.</p> <p style="text-align: center;">✓ <b>Compatible</b></p>	<p>La commune en prend note.</p>
<b>Service et équipement</b>	
<p><u>Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en 2025</u> Le projet intègre les enjeux de développement des services et équipement, en cohérence avec les besoins des habitants, il est donc compatible avec les objectifs des SCoTs en vigueur et arrêté.</p> <p style="text-align: center;">✓ <b>Compatible</b></p>	<p>La commune en prend note.</p>
<b>Commerce</b>	
<p><u>Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en 2025</u> Afin d'accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre préférentiellement en centre-bourg plus qualitative et locale, le SCoT arrêté organise le territoire autour de 3 types de centralités. A travers la carte de l'armature commerciale, il conditionne l'accueil de nouvelles implantations commerciales par la fréquence d'achats. A titre informatif, la commune de Venerque est classée en centralité relais sur la carte de l'armature commerciale du SCoT arrêté. Le projet intègre les enjeux de maîtrise des commerces de périphérie et de maintien des commerces en centre-bourg, il est donc compatible avec les objectifs des SCoTs en vigueur et arrêté en 2025.</p> <p style="text-align: center;">✓ <b>Compatible</b></p>	<p>La commune en prend note.</p>
<b>Conclusion</b>	
<p>Le projet de PLU de Venerque a été arrêté une seconde fois le 9 octobre 2025, conformément à l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme. Cette nouvelle version du projet ne modifie pas les objectifs du PADD. En conséquence, le bureau du Pays Sud Toulousain réuni le 6 novembre 2025, après avis de la commission SCoT du 5 novembre 2025, vous transmet l'avis du SCoT, inchangé par rapport au premier avis émis en mars 2025 Il émet les deux observations suivantes :</p>	<p>La commune en prend note et se rapprochera du SCoT pour clarifier les attentes liées à l'observation n° 1 (le PLU est aujourd'hui compatible avec le SCoT en vigueur et le SCoT arrêté). A propos de l'observation n° 2, la commune vérifiera les données du SCoT arrêté concernant la trame verte et bleue. Le PLU de Venerque vise par ailleurs à protéger les haies, les cours d'eau et les zones humides, identifiés dans le règlement graphique.</p>

**Observation 1 :**

Le PLU prévoit de se conformer aux données prévues par le SCoT arrêté en avril 2025. Il prévoit à ce jour un objectif de 17 à 25% de construction ou réhabilitation de logements abordables, dont 5 à 10% minimum de logements conventionnés dans les pôles de services comme la commune de Venerque.

**Observation 2 :**

Le SCoT arrêté en avril 2025 prévoit une trame verte et bleue incluant la préservation des milieux ouverts via les infrastructures agroécologiques (haies, fossés, murets) et une meilleure protection des cours d'eaux et zones humides. Nous vous invitons à en prendre connaissance afin d'en vérifier la compatibilité.

#### 4/ Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne du 5 décembre 2025

##### Avis technique favorable avec une observation

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>OAP sectorielle</b>	
<p>Le CD a noté que les observations émises lors de son avis du 3 avril 2025, ont été prises en compte pour les OAP secteurs Mont Saint Charles Sud et Nord à l'exception d'un point.</p> <p>En effet, malgré le projet d'une écluse sur cette section de la RD74 au niveau des OAP, cette route n'est pas urbanisée et ne dispose pas de trottoir.</p> <p>Par ailleurs, le secteur routier d'Auterive reçoit régulièrement de nombreuses doléances de riverains concernant la sécurité piétonne sur cette RD, déjà fortement urbanisée et située en agglomération.</p>	<p>La commune a retravaillé l'OAP du secteur Mont-Saint-Charles en déplaçant le secteur initialement à l'est vers le nord, afin de créer une traversée nord-sud reliant l'avenue Mont-Saint-Charles à la rue du Balaitous.</p> <p>Suite à cette modification, un emplacement réservé a été mis en place pour sécuriser la RD 74 le long du futur projet correspondant à l'OAP (ancien secteur à l'est).</p> <p>La commune envisage également de restructurer cette portion de voie pour y intégrer des aménagements piétons. Un espace élargi est prévu pour faciliter la gestion des eaux pluviales, qui constitue un enjeu important dans ce secteur de l'avenue Mont-Saint-Charles</p>

5/ Avis de la RTE du 10 octobre 2025

Aucune remarque technique n'est formulée.

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Réseaux électriques / Infrastructures linéaires</b>	
Il n'existe aucun ouvrage de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à 50 kV) exploité par l'émetteur sur le territoire communal concerné par le PLU.	La commune en prend note.

6/ Avis du SIVOM SAGe du 31 décembre 2025

**Avis favorable avec réserves**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>OAP secteurs Mont-Saint-Charles</b>	
<p>Le SIVOM SAGe rappelle, au sujet des eaux usées, qu'aucun réseau n'existe et informe la commune qu'une extension du réseau d'assainissement collectif sera nécessaire pour le secteur Mont-Saint-Charles Sud et Nord.</p> <p>Le SIVOM SAGe précise qu'une extension sur l'Avenue Mont-Saint-Charles est en projet pour assainir ces secteurs.</p>	<p>En réponse à la demande d'informations complémentaires de la commune sur la réalisation par le SIVOM SAGe des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord, le SIVOM SAGe a apporté les précisions suivantes par courrier en date du 02/02/2026 (en PJ) :</p> <p>« Les travaux sont programmés pour le deuxième semestre 2026. Nous reviendrons vers la commune pour éventuellement mettre en place un PUP sur ce projet ».</p>
<b>Zonage assainissement</b>	
<p>Le SIVOM SAGe fait remarquer qu'une annexe (pièce 5.B.1) n'est pas à jour.</p>	<p>La commune en prend note. L'annexe sera actualisée en fonction des données disponibles.</p>
<p>Le SIVOM SAGe précise, pour les eaux usées, que le secteur du Couzi 2 est raccordable en gravitaire, mais qu'il se trouve en dehors du zonage d'assainissement collectif et nécessitera une révision du zonage à la suite de l'actualisation du schéma directeur d'assainissement collectif.</p>	<p>En réponse à la demande d'informations complémentaires de la commune, le SIVOM SAGe a confirmé, par courrier en date du 02/02/2026 (en PJ), la possibilité de raccorder le secteur du Couzi 2 au réseau d'assainissement collectif avant l'actualisation du schéma directeur d'assainissement collectif.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><i>=&gt; Le SIVOM SAGe acceptera une dérogation pour ce projet puisqu'il est techniquement raccordable, en anticipation de la révision de schéma directeur d'assainissement collectif.</i></p> </div>
<b>Nouvelle annexe à joindre</b>	
<p>Le SIVOM SAGe propose de joindre en annexe sanitaire le plan d'assainissement pluvial, en attendant la mise en œuvre du futur zonage eaux pluviales urbaines (EPU) et des prescriptions qui y seront associées.</p>	<p>La commune en prend note et procédera à cet ajout.</p>

7/ Avis du SDIS Haute-Garonne du 21 octobre 2025

**Avis favorable avec intégration des éléments liés au premier avis**

8/ Avis de l'Office National des Forêts

**Avis favorable sans observation à formuler car elle ne gère aucune forêt publique**

9/ Avis de la Chambre des Commerces et de l'Industrie du 18 décembre 2025

**Avis favorable sans commentaires sur les modifications apportées entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>nd</sup> arrêt**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Développement économique</b>	
<p>Pour répondre aux besoins des habitants, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.</p>	<p>La commune en prend note.</p>
<p>Dans le registre du développement économique la requalification des espaces publics de la zone d'activités intercommunale de la « Tuilerie », située le long de la route de Narbonne, ne devrait offrir qu'un potentiel d'accueil limité pour de nouvelles entreprises.</p>	<p>La commune précise qu'un lot reste en consommation d'espace sur ce secteur. La zone d'activités intercommunale de la « Tuilerie » ne sera pas étendue, mais renforcée par une densification des espaces existants. La partie en extension à l'est, prévue dans le PLU actuel (2AUF), a été supprimée au profit de la dynamisation du centre-bourg, notamment par l'implantation de commerces de proximité.</p>

La redynamisation du potentiel commercial du centre bourg par des aménagements qualitatifs et une amélioration de l'accessibilité ainsi que l'encadrement de l'évolution du pôle commercial de la route de Narbonne devraient permettre le renforcement de l'attractivité du centre-ville. Cependant, nous tenons à rappeler que le développement des commerces et des services de proximité ne pourra se réaliser que sous plusieurs conditions :

- Une densité de population et de logements occupés suffisante ;
- Une accessibilité en véhicule particulier et des capacités de stationnement satisfaisante ;
- Le développement de fonction de e-commerce dans les commerces de proximité ;
- Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités.

La commune en prend note.

10/ Avis de Terega du 14 octobre 2025

**Avis technique**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Canalisation de Gaz</b>	
Terega informe la commune de la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel à haute pression traversant le territoire, soumise à une servitude d'utilité publique (SUP). Ces informations devront être intégrées en annexe du PLU.	La commune a déjà annexé la SUP I3 relative à la conduite de gaz. Toutefois, elle joindra également les éléments transmis par Terega en complément de ceux déjà présents.

11/ Avis de la chambre d'agriculture du 22 décembre 2025

**Avis favorable avec réserves/ observations**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Diagnostic agricole</b>	
La chambre d'agriculture relève certaines insuffisances dans le diagnostic agricole et demande d'étoffer son contenu sur plusieurs points :	La commune a ajusté certains éléments entre le 1 <sup>er</sup> arrêt et le 2 <sup>nd</sup> arrêt en fonction des données disponibles pour Venerque. La commune se rapprochera de la chambre d'agriculture afin de collecter les informations demandées à l'échelle de la commune de Venerque.

- 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 destination<sup>1</sup> identifiés, le cas échéant).

### Analyse de la consommation foncière

La chambre d'agriculture relève des incohérences sur les temporalités utilisées pour le calcul de la consommation foncière.

La chambre d'agriculture relève des incohérences de chiffres entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>nd</sup> arrêt, liées au projet et à la consommation d'espace passée.

La commune procèdera à l'ajustement soulevé. Il s'agit d'une erreur matérielle (page 102).

La commune propose un projet sur 2025-2035, représentant 6,27 ha toutes fonctions confondues, dont une grande partie est phasée dans le temps, notamment pour le développement de l'habitat. La consommation d'espace passée se calcule sur deux temporalités :

- Selon le code de l'urbanisme : sur 10 ans avant l'arrêt, soit 2015-2025, afin d'analyser la consommation passée et de modérer celle de la décennie suivante (2025-2035). Sur cette période, Venerque a consommé 19,04ha.
- Selon la loi Climat et Résilience : sur la période 2011-2021, avec une réduction de 50% prévue pour 2021-2031. Sur cette période, la consommation d'espace est de 20,94 ha.

Des cartes sont insérées dans la justification des choix pour localiser cette consommation. La consommation d'espace entre 2021 et l'arrêt en 2025 est de 6,75ha. Ce chiffre a évolué entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>nd</sup> arrêt, car les dernières autorisations d'urbanisme ont été intégrées. Cette actualisation permet de disposer d'un chiffre précis et réel. Une carte (figure 37) localise également cette consommation.

La chambre d'agriculture demande pourquoi les OAP Mont-Saint-Charles Nord et Couzi 2 ne sont pas prises en compte dans la consommation d'espace pour la période 2025-2031.

Extrait de la justification des choix :

Temporalité antérieure	2011-2021
Surface	19,04 ha
Réduction	-44%
Projet de PLU 2021-2031	Autorisation d'urbanisme 2021-2025 = 6,75ha Projet PLU 2025-2031 (secteur Mont-St-Charles Sud + les OAP densité + le secteur d'activité + secteur d'équipement) = 3,86 ha TOTAL = 10,61 ha

Ces OAP sont conditionnées à l'urbanisation d'au moins 70% des zones précédentes. L'OAP du Mont-Saint-Charles Sud pourra démarrer dès que 70 % des permis de construire liés au permis d'aménager du Couzi 1, accordé en 2022, seront délivrés.

À ce jour, 9 permis ont été accordés, soit 23 % du total des permis possibles dans la zone.

Il est prévu que, d'ici 2031, les 70 % requis soient atteints, permettant l'ouverture du secteur Mont-Saint-Charles Sud. À ce moment-là, le secteur Couzi 1 et Mont-Saint-Charles Sud proposeront un nombre de logements réalisé par phase, conformément aux scénarios de développement de la commune.

Les questions de gestion des eaux pluviales et d'assainissement constituent également des contraintes techniques à intégrer dans chaque projet. Le phasage a été conçu pour que la temporalité de ces travaux concorde avec l'avancement de chaque opération. Les OAP proposent donc une ouverture progressive des zones, en fonction des opérations en cours ou à venir et du pourcentage de permis déposés.

L'objectif de réduction de -44 % de la consommation d'espace pourra même être réévalué à la hausse, en fonction de l'urbanisation réalisée sur Couzi 1 et Mont-Saint-Charles Sud d'ici 2031, ainsi que sur les secteurs inclus dans l'enveloppe urbaine (espaces interstitiels, zones économiques et espaces dédiés aux équipements).

### Capacité de densification des espaces urbanisés

Le détail de la localisation des logements prévus dans les dents creuses et des divisions parcellaires (hors secteurs OAP densité) n'a pas été fourni.

L'application vertueuse de l'OAP densité est difficilement vérifiable.

Il est demandé d'inclure dans l'étude de densification urbaine le potentiel de réhabilitation des logements vacants et les projets de renouvellement urbain.

Le diagnostic comprend une carte récapitulative présentant l'analyse du potentiel de densification ainsi que les secteurs de projets envisagés (page 52).

La commune a également mis en place une OAP densité afin d'encadrer l'accueil de nouveaux logements et de maîtriser le scénario démographique retenu. Comme l'ensemble des OAP, l'OAP densité s'applique dans un rapport de compatibilité. Son respect sera vérifié lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : les porteurs de projet devront alors respecter le nombre minimal de logements fixé par l'OAP.

Par ailleurs, le diagnostic aborde la question des logements vacants et du renouvellement urbain aux pages 50 et 51. Ces éléments pourront être repris dans la justification des choix afin de démontrer leur prise en compte dans le projet. Ils n'ont toutefois pas d'incidence sur le bilan chiffré.

### OAP

La superficie des trois secteurs concernés par les OAP densité devrait être précisée. La chambre d'agriculture se montre favorable à l'encadrement des densités en zone urbaine et estime que l'orientation définie semble adaptée.

L'OAP densité devra toutefois être complétée par l'indication de l'emprise des secteurs concernés, notamment ceux d'une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

L'ouverture du secteur 3 (en extension) doit être conditionnée à l'ouverture préalable du secteur 2 adjacent. Sa localisation fait également l'objet de nos interrogations.

La commune a intégré cette remarque entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>nd</sup> arrêt. Les trois secteurs concernés par les OAP densité présentent chacun une superficie supérieure à 2 500m<sup>2</sup>. Ils sont considérés comme des espaces interstitiels et comptabilisés dans la consommation de l'espace.

La commune a fait le choix de phaser l'ouverture des secteurs à l'urbanisation afin de répondre à plusieurs enjeux : la capacité des réseaux (sur les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles Nord), les questions de sécurité et de mobilité sur l'avenue Mont-Saint-Charles, la modération de la consommation d'espace, ainsi que la prise en compte des opérations déjà engagées sur le territoire.

Le secteur Couzi 2 fait l'objet d'un prolongement d'un permis d'aménagé accordé du Couzi 1 déjà réalisé (espace commun) et en cours de finition pour le dépôt des permis de construire dans chaque lot et macrolot.

Le secteur Couzi 2 sera le dernier à s'ouvrir, en fonction de l'avancement des autres OAP du futur PLU : il pourra être urbanisé lorsque 70 % des secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord seront construits.

Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration. En ce qui concerne la partie assainissement eaux usées, le raccordement gravitaire est possible comme mentionné dans le présent avis.

L'OAP a été élaborée en ce sens pour répondre à l'ensemble de ces enjeux (mobilités et réseaux). L'objectif est de prioriser, à court terme, des opérations plus stratégiques et correspondant aux besoins immédiats de la commune, notamment en matière de mobilités, de sécurité et d'accueil des enfants au sein du groupe scolaire.

À plus long terme, l'urbanisation de l'avenue Mont-Saint-Charles vers la rue du Balaitous permettra de créer une liaison interquartiers nord-sud et de renforcer les connexions avec le centre-bourg. Cette évolution vise notamment à sécuriser cette voie et à favoriser l'intégration des mobilités douces dans le déplacement vers le bourg.

#### Plan de zonage

La chambre d'agriculture demande la reprise des zones UB et UCg au droit de la PAU. Certaines parcelles sont mentionnées. Il est indiqué qu'elles génèrent une consommation d'espace qui n'a pas été prise en compte.

La commune en prend note et vérifiera les éléments mentionnés. Si les ajustements demandés ne sont pas réalisés, la justification sera amendée afin d'intégrer les choix retenus pour le projet.

Il est demandé de revoir la localisation du secteur 3.

La commune en prend note.  
La justification des choix sera précisée pour indiquer que les secteurs retenus ne remettent pas en cause l'activité agricole (maintien de l'accès).

Il est demandé de valoriser l'agriculture en reclassant certaines zones Nce en zones A. Des parcelles précises sont citées à cet effet.

La commune en prend note et vérifiera les éléments mentionnés afin d'être en adéquation avec les pratiques agricoles du territoire.

## STECAL

La chambre d'agriculture demande de prendre en compte les secteurs Aeq et Aj dans les STECAL présentés dans la justification du projet.

La justification du projet sera amendée pour inclure les deux secteurs agricoles indicés (Aeq et Aj) comme des STECAL sans consommation d'espace.

L'emprise du STECAL en zone Nt devra être réduite à l'emprise des bâtiments objet du projet et non aux parcelles.

La commune en prend note et vérifiera les éléments du projet concernant ce secteur à vocation touristique.

Il est précisé que, dans la justification actuelle, seul le secteur Na est présenté comme STECAL. Les autres STECAL doivent également être intégrés et décrits.

La justification du projet décrit l'ensemble des STECAL dans la section 2.4.1.3. La commune ajustera, autant que possible, la description des projets STECAL en fonction des données disponibles.

Il est demandé d'inclure l'ensemble des STECAL dans le tableau de la page 96 de la justification des choix, qui récapitule tous les espaces identifiés du PLU, qu'ils génèrent ou non une consommation d'espace.

La commune en prend note et complétera la justification avec les éléments demandés.

## Emplacements réservés

Il est demandé de mieux justifier l'emplacement réservé n°7, prévu pour la création d'un jardin public-verger.

La commune détaillera le projet de jardin collectif. Ce projet vient en complément des infrastructures présentes aux abords. L'objectif est de planter des arbres. L'espace restera en pleine terre (espace non artificialisé).

<b>Règlement écrit</b>	
<p>La règle d'inconstructibilité à proximité des cours d'eau devra être homogénéisée.</p> <p>Le règlement de la zone Nce devra intégrer des dispositions spécifiques permettant l'implantation de bâtiments agricoles nécessaires à une activité fonctionnelle.</p> <p>Le règlement écrit devra être repris pour les zones A et N, notamment concernant les annexes aux habitations existantes non liées à une activité agricole, afin de garantir une stricte conformité avec les prescriptions réglementaires de la note de cadrage de la CDPENAF.</p> <p>Il est demandé de revoir le projet concernant la zone Aeq.</p>	<p>La commune en prend note et procédera à l'homogénéisation des données.</p> <p>La commune en prend note et étudiera la proposition de la chambre d'agriculture au sujet de l'adaptation du règlement Nce.</p> <p>La commune en prend note et ajustera le règlement en conséquence.</p> <p>La commune se rapprochera du porteur de projet.</p>
<b>Conclusion</b>	
<p>En conséquence, <b>nous émettons un avis favorable</b> au projet arrêté <b>sous réserve de la prise en compte de nos observations.</b></p> <p>Nous insistons notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La complétude du diagnostic agricole et de l'analyse de la capacité de densification des espaces urbanisés ;</b></li> <li>- <b>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 ;</b></li> <li>- <b>La reprise du calcul de l'économie générale du PLU au regard de l'évolution de la donnée 2021-2025 ;</b></li> <li>- <b>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 ;</b></li> <li>- <b>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 ;</b></li> <li>- <b>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.</b></li> </ul>	<p>La commune étudiera les éléments mentionnés ci-dessus.</p>

12/ Avis de la Direction Départementale des Territoires (Préfet de la Haute-Garonne) du 29 décembre 2025

**Avis favorable accompagné de réserves**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Le projet communal</b>	
<p>Les services de l'Etat considèrent que l'objectif de 3500 habitants en 2035 semble réaliste.</p> <p>Ce scénario d'évolution, générant environ 25 logements par an, s'inscrit dans la tendance observée au cours des dernières décennies.</p> <p>L'étude de densification quantifiant les possibilités de construction à l'intérieur des zones déjà urbanisées, doit être complétée, précisée et mieux justifiée, notamment au regard des exigences de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>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 celles du SCoT arrêté le 28 avril 2025 (20 à 30 logements / ha).</p> <p>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 conformément aux observations sur le règlement.</p> <p>Cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 6,3 hectares pour la période 2025-2035, se situe dans la fourchette haute de la prescription, P36 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT arrêté (3 à 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, à ses équipements et services, ainsi qu'à sa proximité avec l'agglomération toulousaine.</p> <p>Cependant, la commune doit maintenir ses efforts sur la densification du tissu urbain existant et sur les extensions programmées, en tenant compte de ses capacités d'accueil (ressources en eau, énergie, réseaux et équipements).</p> <p>Les projections démographiques, leur traduction en besoins de logements et la quantification des extensions sont cohérentes et réalistes. Les impacts sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers restent raisonnables.</p>	<p>La commune en prend note.</p> <p>L'étude de densification sera précisée au regard des logements vacants et du renouvellement urbain mentionné dans le diagnostic.</p> <p>La commune en prend note.</p> <p>La commune en prend note et vérifiera la compatibilité et la possibilité de mettre en œuvre ces éléments.</p> <p>La commune en prend note.</p>

### Traduction réglementaire du projet

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

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

En conclusion, le projet de PLU protège efficacement les zones à forts enjeux environnementaux (boisements, ripisylves, zones humides...). Quelques améliorations restent toutefois nécessaires, notamment pour garantir les fonctionnalités de la zone de compensation.

Les centrales photovoltaïques au sol, compatibles avec l'activité agricole selon l'article L111-29 du CU, sont autorisées sur l'ensemble de la commune, à l'exception des secteurs 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.

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.

Le risque inondation par remontée de nappe, le site internet Géorisques identifie la commune comme potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations. 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.

Les obligations légales de débroussaillage doivent être actualisées et précisées dans les différentes pièces du PLU.

La commune vérifiera les éléments du SCoT afin de garantir la compatibilité avec les objectifs de logement locatif, abordable ou social.

La commune amendera le diagnostic agricole en fonction des données disponibles.

La commune étudiera la possibilité suggérée par les services de l'Etat, de modifier le zonage des parcelles de la RNR (compensation) déclarées à la PAC avec un zonage particulier (Exemple : Acp pour compensation, ou Ap pour protection), afin de garantir leur préservation effective.

La commune étudiera l'évolution du règlement écrit pour la zone N.

La commune étudiera l'évolution du règlement écrit de la zone N et Nce.

La commune étudiera l'évolution du diagnostic et du règlement écrit en fonction des données disponibles.

Les OLD ont été intégrées en annexe du PLU pour l'arrêt. Cet élément pourra être mentionné dans le diagnostic communal.

<p>Il conviendra de compléter le rapport de présentation sur ce point et de vérifier que ces sites potentiellement pollués ne présentent aucun risque pour la population, au regard des nouveaux projets d'urbanisation ou d'aménagement.</p>	<p>La commune en prend note et intégrera ce sujet dans le rapport de présentation.</p>
<p><b>Observations relatives aux pièces du dossier</b></p>	
<p>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...).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La commune amendera le phasage en conséquence. Le tableau du phasage sera également ajusté et intégré directement dans la partie des OAP sectorielles pour améliorer la lisibilité.</p> <p>Des éléments relatifs à la mixité sociale sont déjà pris en compte dans les OAP, ainsi que dans les zones UB et Ucg, avec des objectifs de pourcentage de logements ou d'hébergements à produire.</p> <p>Le texte des OAP sera amendé afin de préciser les éléments mentionnés pour définir les opérations d'ensemble ou au fur et à mesure.</p>
<p>Il est demandé de rectifier les erreurs matérielles de zone UE en UBe et de vérifier le règlement écrit afin de voir si la volonté est de faire des logements.</p>	<p>La commune en prend note et ajustera les éléments.</p>
<p>Il est demandé de mettre en cohérence les destinations et sous-destinations autorisées en zone UBr, avec les prescriptions du PPRn.</p>	<p>La justification du projet sera amendée afin d'expliquer que la zone UBr va au-delà du PPRn en vigueur car jugé trop ancien et obsolète par rapport aux aléas climatiques connus.</p>
<p>Les extensions et annexes en zones A et N des constructions d'habitation doivent être revues dans le règlement écrit en fonction de l'avis de la CDPENAF.</p>	<p>La commune en prend note et ajustera les éléments.</p>
<p>Le règlement écrit devra être ajusté en fonction des préconisations sur les clôtures en lien direct avec la zone A ou N. Le règlement écrit pourra être amendé avec la phrase suivante :</p>	<p>La commune amendera le règlement écrit en conséquence.</p>

« 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 ».

Il est demandé de justifier le classement de certaines parcelles en zone U.

La justification de l'ensemble des STECAL doit être ajustée en prenant en compte la zone Aeq et Aj.

La commune complétera la justification et, le cas échéant, la zone U pourra être ajustée. Les parcelles concernées semblent correspondre à des fonds de jardins privés ou à des espaces déjà artificialisés au regard de l'OCS. Chaque situation sera vérifiée afin de traduire au plus juste la réalité du terrain.

La commune en prend note et procédera aux ajustements dans le du rapport de présentation.

### Conclusion

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.

La commune étudiera les éléments mentionnés ci-dessus.

## 13/ Avis de l'aviation civile

### Avis technique

Remarques émises	Commentaires de la commune			
<b>Servitude T7</b>				
<p>Par courriel cité en référence, vous nous informez que par délibération du 11 mars 2020, la commune de Venerque a prescrit la révision générale de son plan local d'urbanisme.</p> <p>Dans le cadre du Porter à Connaissance, vous nous demandez de bien vouloir communiquer les documents ou informations, de notre domaine de compétence, qui pourraient être pris en compte dans l'élaboration de ce document.</p> <p>Je vous informe que la commune de Venerque est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) :</li></ul> <p>En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, <u>à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5)</u>, est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :</p> <p>a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ; b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.</p> <p>Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.</p> <p><b>Le service gestionnaire</b> de cette servitude est : DGAC / SNIA SO - Pôle de Bordeaux – Aéroport Bloc Technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex. <a href="mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr">snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr</a></p> <p>Pour information, il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude. Cependant, s'appliquant sur tout le territoire de la commune, elle peut, par exemple, apparaître dans la légende du plan des Servitudes d'Utilité Publique comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="201 1108 1032 1178"><tr><td data-bbox="201 1108 332 1178">T7</td><td data-bbox="332 1108 854 1178">Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières</td><td data-bbox="854 1108 1032 1178">ensemble de la commune</td></tr></table>	T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	ensemble de la commune	<p>La commune en prend note et complétera la liste des servitudes en conséquence.</p>
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	ensemble de la commune		

14/ Avis de la CDPENAF du 8 janvier 2026

Avis favorable avec réserves

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>STECAL</b>	
<p>Émet un <u>avis favorable</u> sur le projet de <b>STECAL Na</b>, secteur dédié à pérenniser et développer une activité commerciale existante.</p> <p>11 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité</p> <p>Émet un <u>avis favorable</u> sur le projet de <b>STECAL Nam</b>, secteur dédié à développer une activité artisanale de sellerie.</p> <p>11 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité</p> <p>Émet un <u>avis favorable</u> sur le projet de <b>STECAL Nt</b>, secteur dédié à la création d'une activité touristique isolée.</p> <p>11 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité</p> <p>Émet un <u>avis favorable</u> sur le projet de <b>STECAL Nt</b>, secteur dédié à la création de gîtes ruraux, <u>sous réserve</u> de resserrer le zonage du secteur à la stricte emprise des constructions existantes et projetées.</p> <p>11 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserve</p>	La commune en prend note.
<b>Règlement des zones A et N</b>	
<p>Émet un <u>avis favorable</u> sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ Imposer une implantation de toutes les constructions à 3 mètres minimum des limites séparatives ;</li><li>◦ Limiter la hauteur des extensions à la hauteur de l'existant ou au niveau de la zone refuge en zone inondable ;</li><li>◦ Réglementer la surface de plancher et l'emprise au sol totale maximale des annexes sans dépasser 50 m<sup>2</sup> ;</li></ul> <p>11 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserves</p>	La commune en prend note et ajustera le règlement écrit.

## 15/ Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité

### Avis technique sans remarques

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>IG -INAO</b>	
<p>La commune de Vènerque est située dans les aires géographiques des Indications Géographiques (IG) "Canard à foie gras du Sud-Ouest", "Jambon de Bayonne", "Tomme des Pyrénées", "Porc du Sud-Ouest", "Comté Tolosan".</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prévoit une augmentation de la population basée sur la tendance observée ces dix dernières années. Afin d'accueillir cette nouvelle population, de nouvelles zones AU sont prévues au sein de la tâche urbaine. Cependant, des zones présentes au PLU précédent et non consommées à ce jour sont supprimées afin de préserver des terrains agricoles.</p> <p>On recense, sur la commune, quatre exploitations habilitées en Agriculture Biologique pour 119 hectares. Ces exploitations ne semblent pas impactées par le projet de PLU.</p> <p>Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées.</p>	<p>La commune en prend note et amendera le diagnostic de territoire en conséquence.</p>

16/ Avis de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain du 12 janvier 2026

Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>PADD et traduction réglementaire</b>	
<p>La communauté de communes n'émet aucune remarque concernant scénario démographique.</p> <p>Le service habitat de la collectivité souligne l'engagement de la commune de Venerque à vouloir proposer toutes les étapes du parcours résidentiel sur son territoire.</p> <p>Cet engagement qui est ancien a pu être observé concrètement lors de la création des zones d'habitations situées à proximité du magasin Intermarché et à proximité de la médiathèque communale.</p> <p>Les trois OAP « Sectorielles » mentionnées dans le document comportent d'ailleurs toutes un objectif de 25 % de la production totale en logements sociaux, abordables ou adaptés.</p> <p>Le service habitat souligne l'intérêt d'avoir intégré tous les espaces interstitiels à vocation habitat dans une seule et même OAP.</p> <p>L'ensemble des OAP respectent bien les objectifs de production de logement inscrits dans le SCoT en cours de révision ainsi que les futures orientations du PLH de la CCBA en cours d'élaboration.</p> <p>Pour finir, le service « habitat » de la collectivité souhaite profiter du présent avis pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- insister sur la nécessité de développer l'offre en accession sociale et abordable à la propriété (prêt social location-accession) sur la commune de Venerque. L'accession à la propriété privée est de plus en plus difficile sur le nord du Bassin Auterivain Haut-Garonnais et notamment pour les jeunes ménages locataires à Venerque.</li></ul> <p>Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. La commune de Venerque a favorisé le développement de ce type d'offre dans le passé. Le service « habitat » émet le souhait que la commune de Venerque continue dans cette voie afin de permettre aux jeunes Venerquois de poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- encourager la commune de Venerque à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne le reclassement de la commune en zone B1 (à l'image de la commune d'Auterive depuis le 5 septembre 2025) ou en zone B2. En effet, la commune de Venerque est actuellement classée en zone C alors que plusieurs communes limitrophes ou très proches sont classées en zone B1 (Clermont-le-Fort, Corronsac, Goyrans, Labarthe-sur-Lèze, Rebigue). Pour rappel, le zonage ABC est utilisé pour plus d'une vingtaine de dispositions réglementaires: le logement locatif intermédiaire, le dispositif Denormandie dans l'ancien, le dispositif Loc'Avantages, le prêt social location-accession, le bail réel solidaire, le prêt à taux zéro dans le neuf et l'ancien, la mobilisation du foncier public. Un</li></ul>	<p>La commune en prend note.</p> <p>La commune en prend note.</p> <p>La commune en prend note et amendera le diagnostic de territoire en ce sens.</p>

reclassement pourrait être intéressant car il permettrait d'attirer plus d'investisseurs « habitat » sur la commune de Venerque.

- alerter quant à l'évolution récente observée au niveau de la vacance structurelle (logements vacants depuis plus de 2 années) sur la commune de Venerque. Les dernières données fiscales LOVAC soulignent une hausse du nombre de logements vacants : 27 logements vacants en 2024, 32 logements vacants en 2025. Lesdits logements vacants sont présents dans la plupart des quartiers de la commune mais sont concentrés dans le cœur du bourg principal. Une attention particulière devra être portée sur ce point afin d'éviter une nouvelle hausse de la vacance dans le parc ancien alors que la commune de Venerque demeure très attractive.



PLAN LOCAL D'URBANISME  
*Commune de Venerque*

**SYNTHESE SAISINE MRAE ET OBSERVATIONS**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<b>Avis détaillé</b>	
<p>La MRAe déplore que le dossier soit difficile à aborder par manque d'harmonisation des dénominations des secteurs d'un document à l'autre : les secteurs 1, 2 et 3 du document OAP correspondent aux secteurs F, A et autres ? dans le rapport d'évaluation environnementale sans qu'il soit toujours possible d'établir la correspondance entre les secteurs d'un document à l'autre.</p> <p>Des tableaux des enjeux et des cartes de synthèses ont été ajoutés dans le rapport, ce qui était demandé et qui constitue une évolution positive de l'évaluation environnementale. Ce dernier rapport en en effet été complété par l'adjonction d'une analyse des impacts par thématique pour chaque secteur d'OAP.</p> <p>Malgré cet ajout (p. 30 à 40 du rapport), une confusion demeure dans les tableaux entre détermination des enjeux et solutions d'aménagement. C'est le cas, notamment pour ce qui concerne le paysage où il est question d'insertion paysagère sans avoir préalablement décrit les enjeux auxquels ces mesures cherchent à répondre.</p> <p>Les emplacements réservés (p. 43 et 42) font l'objet d'une analyse très succincte, sans précision sur les types de milieux et/ou espèces impactées, ce qui ne permet pas d'évaluer clairement leurs enjeux.</p> <p>L'analyse des impacts sur la biodiversité reste à compléter.</p> <p>Les parcelles à « enjeux significatifs » doivent faire l'objet de compléments d'information et d'analyses : par exemple sur le nouveau projet du PLU, une modification de cheminement piéton a été apportée dans l'OAP secteur 1 avec un déport de la voirie plus proche de la ripisylve du cours d'eau sans que les impacts ne soient réévalués. De plus, sur ce même secteur, le rapport indique qu'une zone humide existe dans ce secteur Le Couzi 2 mais reporte la confirmation de sa présence à une démarche ultérieure. Or, c'est bien le rôle de l'évaluation environnementale de déterminer dès à présent le niveau des enjeux afin de mettre en place une mesure d'évitement éventuelle, voire de rechercher une solution alternative puis de représenter la ou les mesures retenues graphiquement dans l'OAP avant l'approbation du PLU.</p>	<p>La commune en prend note et harmonisera chaque élément afin que les secteurs soient clairement identifiés : OAP du Secteur Mont-Saint-Charles Sud, OAP du Secteur Mont-Saint-Charles Nord et OAP Secteur le Couzi 2.</p> <p>La commune complétera les enjeux liés à l'insertion paysagère des secteurs, des STECAL et des emplacements réservés.</p> <p>La commune amendera cette partie. La quasi-totalité des emplacements réservés se situe sur des espaces déjà artificialisés ou bien leur projet ne vient pas impacter le milieu naturel existant (mise en en place d'un verger – laisser la surface non artificialisée/ sans consommation d'espace). Seuls quelques ER viennent sécuriser des voiries existantes et donc impacter le milieu agricole sur une infime lisière.</p> <p>Les éléments seront réexaminés et complétés en fonction des données disponibles.</p> <p>La commune amendera cette partie afin d'exclure tous impact. L'objectif du PLU de Venerque est d'intégrer la démarche ERC (éviter-réduire-compenser) en étant systématiquement dans la volonté d'éviter.</p>

Le rapport indique que la plupart des secteurs ont fait l'objet de fauchages juste avant la visite de terrain. Compte tenu de la durée de réalisation d'un projet de PLU, des investigations complémentaires auraient dû être réalisées.

Les enjeux sur les emplacements réservés situés dans des ENAF et dont les superficies sont les plus importantes sont à examiner sur cette thématique notamment les 7500 m<sup>2</sup> de futurs jardins publics et le cas échéant des mesures d'évitement seront à proposer ;

La totalité, ou la quasi-totalité, des parcelles est concernée par la présence d'espèces invasives, dont il conviendra de préciser la localisation. Chaque espèce présentant des caractéristiques spécifiques, le rapport pourrait utilement détailler les modalités de gestion envisagées par la collectivité. À ce titre, une collaboration étroite avec des services compétents, tels que le Conservatoire Botanique National des Pyrénées de Midi-Pyrénées, est encouragée par la MRAE.

Il a été tenu compte de la remarque de la MRAe concernant le secteur UBe de nouveau classé en N comme demandé dans l'avis initial, ce qui contribue favorablement à la préservation de l'environnement.

Les consommations d'espaces devront être ajustées en ajoutant les superficies des d'emplacement réservés (près de 1 ha) qui impactent des espaces, naturels, agricoles et forestiers notamment les ER 2, 6, 8, 9, etc. (cheminement piéton qui impacte un EBC, 7335 m<sup>2</sup> de jardin public-verger, etc.).

**La MRAe recommande de compléter et clarifier l'évaluation environnementale, notamment pour les enjeux de biodiversité, sur les secteurs à « enjeux significatifs » et pour la justification des impacts sur le paysage.  
Elle recommande aussi une meilleure prise en compte des emplacements réservés notamment dans les consommations d'espaces, tout en soulignant favorablement le reclassement du secteur UBe en zone N.**

Un passage écologue a été réalisé. La durée d'un PLU varie d'un territoire à un autre. L'évaluation environnementale a été réalisée de façon proportionnelle au regard des enjeux du territoire et du projet de PLU de Venerque, conformément aux exigences du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Cette évaluation environnementale est une analyse multicritère prenant en compte l'ensemble des données environnementales recueillies sur le territoire. Le passage écologue est un des éléments versés dans cette analyse multicritères.

La commune amendera cette partie afin d'exclure tout impact et décrira les projets afin de démontrer la non-consommation d'ENAF.

La commune en prend note.

La commune en prend note. Le tableau récapitulatif du projet, distinguant les éléments avec ou sans consommation d'espace, sera amendé afin d'intégrer les emplacements réservés (ER) et les STECAL.

L'évaluation environnementale sera à nouveau amendée sur les parties mentionnées. La commune démontrera que le projet n'impacte pas l'environnement et que l'objectif du PLU de Venerque est d'éviter tout impact au sein du document d'urbanisme. Les ajustements demandés par la MRAe lors du premier arrêt ont déjà été pris en compte, notamment en ce qui concerne les chiffres de consommation d'espace.