

ENQUÊTE PUBLIQUE
PORTANT SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE VENERQUE
REALISÉE DU 3 FEVRIER 2026 AU 5 MARS 2026



Rapport et Avis

**Commissaire Enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal
Administratif de Toulouse : Michel Blanc**

Avril 2026

Table des matières

RAPPORT.....	5
1 Généralités.....	6
11 La commune et le contexte de la révision du PLU.....	6
12 Cadre juridique.....	8
13 La concertation.....	8
2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	9
21 Désignation du Commissaire enquêteur.....	9
22 Opérations préalables à l'enquête.....	9
23 Composition du dossier.....	9
24 L'information du public.....	11
25 Déroulement de l'enquête.....	12
26 Clôture de l'enquête.....	12
3 Présentation du projet.....	13
3.1. Axe 1 : Conforter le rôle de polarité de Venerque.....	13
3.1.1 Proposer un développement urbain qualitatif adapté au statut de pôle de services de la commune.....	13
3.1.2 Développer une offre d'équipements, de services et de loisirs adaptée et recentrée sur le bourg.....	18
3.2 Axe 2 : Renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville.....	21
3.2.1 Maintenir une offre de proximité et conforter la dynamique commerciale et de services du centre-bourg.....	21
3.2.2 Redynamiser la zone d'activités intercommunale.....	22
3.2.3 Structurer l'offre touristique.....	22
3.2.4 Permettre une reconversion du centre Guilhem.....	22
3.2.5 Garantir le maintien de l'activité agricole.....	22
3.3 Axe 3 : Œuvrer pour une évolution des mobilités sur le territoire.....	23
3.3.1 Placer les mobilités actives et solidaires au cœur de la réflexion.....	23
3.3.2 Améliorer le fonctionnement urbain par une réflexion globale d'aménagement.....	24
3.3.3 Adapter et optimiser l'offre de stationnement.....	24
3.4 Axe 4 : Un cadre de vie et un équilibre du territoire à préserver durablement.....	24
3.4.1 Un paysage de qualité préservé.....	24
3.4.2 Un centre-bourg valorisé et des entrées de ville requalifiées.....	24
3.4.3 Une transition écologique amorcée.....	24

3.4.4 Des trames vertes bleues protégées.....	25
---	----

4 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe 26

4.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires	26
4.2 Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute Garonne.....	27
4.3 Avis de la CDPENAF	28
4.4 Avis du Pays Sud Toulousain en charge du SCOT.....	29
4.5 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.....	29
4.7 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne	29
4.8 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne	29
4.9 Avis du SIVOM SAGE	29
4.10 Avis de l'Agence Régionale de Santé	30
4.11 Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile.....	30
4.12 Avis de TEREGA	30
4.13 Avis de RTE	30
4.14 Avis de l'INAO.....	30
4.15 Avis de la Communauté de Communes Bassin Auterivain	30
4.16 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	31

5 Contributions du public 31

Contributions écrites.....	31
Observations orales	46

CONCLUSIONS et AVIS..... 49

Conclusions 50

1 Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête	50
2 Déroulement de l'enquête.....	52
3 Avis des personnes publiques associées ou consultées	53
4 Observations du public	54

Avis 55

ANNEXE 1..... 61

Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponses de la commune à ce procès-verbal	62
--	----

ANNEXE 2..... 113

Mes questions à la commune et les réponses de la commune à ces questions114

ANNEXE 3..... 125

Arrêté d'ouverture de l'enquête126

ANNEXE 4..... 133

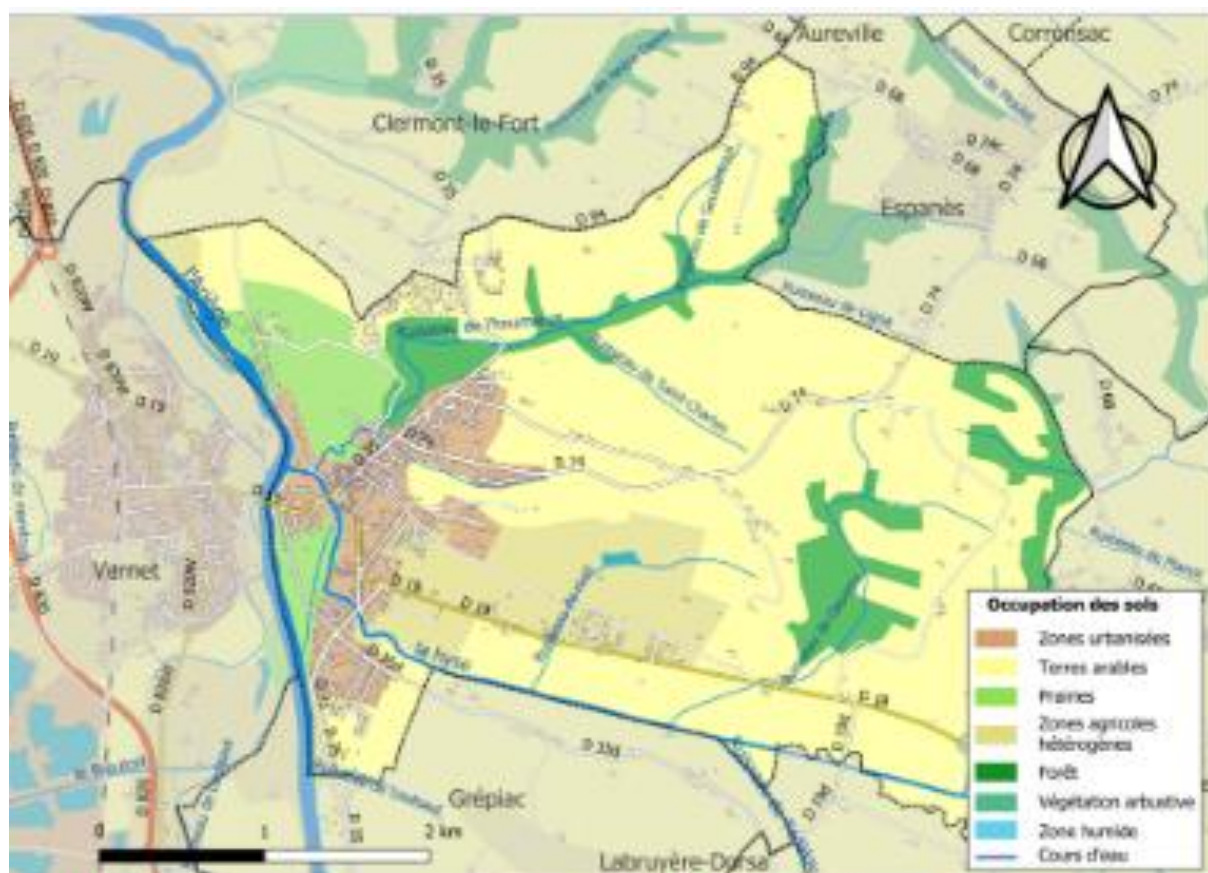
Certificat d'affichage de l'avis d'enquête134

RAPPORT

1 Généralités

11 La commune et le contexte de la révision du PLU

S'étendant sur 1487 hectares, située à environ 25 kilomètres au Sud de Toulouse, Venerque est bordée à l'Ouest par l'Ariège et au sud par la Hyse alimentée par plusieurs ruisseaux traversant le territoire communal. Ce réseau hydrographique s'écoule dans un paysage vallonné s'adoucissant à l'approche de la Hyse au Sud de la commune pour laisser place à un relief de plaine. Il constitue avec ses berges un riche patrimoine naturel à préserver. Plusieurs dispositifs de protection concernent la commune : le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », la ZNIEFF de type I « Cours de L'Ariège » et celle de type II « L'Ariège et ripisylves », la Réserve Naturelle Régionale (RNR) « Confluence Garonne-Ariège », l'arrêté préfectoral de protection de biotope « Garonne, Ariège, Hers vif et Salat ».



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

Les terres agricoles, principalement consacrées aux grandes cultures, couvrent 79% du territoire communal, les forêts, situées le long de cours d'eau, 10% et les zones urbanisées, localisées dans la partie occidentale de la commune 11%.

Le bourg ancien s'est implanté sur l'escarpement dominant la Hyze. En 1962, la commune a pratiquement retrouvé le nombre d'habitants qu'elle comptait en 1846 : un millier. A partir de cette date elle enregistre une croissance démographique qui s'accélère à partir de 1968 avant de connaître à nouveau une pause entre 2006 et 2017, puis repartir à la hausse pour atteindre en 2023 2974 habitants. De pair avec cet essor démographique, principalement nourri par un excédent migratoire

positif, l'urbanisation s'est développée autour du noyau historique, principalement dans un premier temps, par l'édification de villas et, plus récemment, par la création de lotissements. En même temps, la sociologie de la commune s'est transformée, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentant en 2022 31% des actifs et les professions intermédiaires 33%.

Dans leur immense majorité, les actifs récemment installés à Venerque ne sont pas venus pour y occuper un emploi, mais pour bénéficier d'un meilleur cadre de vie. 87% de la population active de la commune exerce leur profession ailleurs et 83% des trajets domicile travail s'effectuent en voiture, et seulement 5% en transport en commun, en dépit de la proximité de la gare du Venet.

Avec 542 emplois en 2022 contre 608 11 ans plus tôt, l'activité économique de la commune apparaît en léger déclin. Elle est pour l'essentiel tournée vers la satisfaction des besoins de ses habitants. Le secteur tertiaire avec les commerces et les services publics ou privés fournit 82% des emplois. Le commerce de détail est réparti entre quelques boutiques dans le centre ancien et un centre commercial à l'entrée Est de la commune où sont implantés un hypermarché, une enseigne de bricolage et une station-service.

Pour un bourg de sa taille, la commune dispose aujourd'hui d'une large palette d'équipements publics : équipements sportifs (stade, terrains de tennis, base de loisirs) ; équipements culturels (une salle des fêtes, une maison de la culture, une médiathèque, et plus récemment, un nouvel espace socio-culturel pouvant accueillir de 200 à 500 personnes pour des événements variés) ; services de santé (médecins, dentistes, infirmiers, pharmacies spectacle) ; équipements scolaires et pour la petite enfance (crèche, relais d'assistance maternelle, école maternelle et élémentaire, complétés par le collège Marcel Doret dans la commune voisine du Vernet). Une quarantaine d'associations animent la commune.

Venerque est membre de la communauté de communes « Bassin Auterivain » et fait partie du Pays Sud Toulousain qui a élaboré un PCAET et dispose de la compétence SCOT dont il a approuvé la révision le 26 janvier 2026. Le PLU de la commune doit donc être compatible avec ces 2 documents.

Venerque s'est dotée d'un PLU en septembre 2016 qui a fait l'objet de 3 modifications en 2018, 2019, 2020. Le 16 mars 2020 le conseil municipal a décidé, à l'unanimité, de prescrire la révision générale du PLU. Le PADD a fait l'objet d'un premier débat lors de la séance du conseil municipal du 13 décembre 2021. Il est par la suite apparu nécessaire de le modifier pour assurer la compatibilité du projet avec le SCOT. Un second débat sur le PADD s'est ainsi tenu lors de la séance du conseil municipal du 25 septembre 2024. Le 14 janvier 2025, le conseil municipal a arrêté, à la majorité, le projet de PLU qui a été ensuite transmis aux personnes publiques associées et à la MRAe. En dépit des réserves importantes formulées en particulier par la DDT et de l'avis de la MRAe demandant de compléter le dossier de façon très « substantiel » et de le lui soumettre à nouveau, Monsieur le Maire a pris le 15 mai 2025 un arrêté d'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de PLU et le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Pierre et Saint Phébade. Cette enquête s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2025, au terme de laquelle la commissaire enquêtrice a rendu un avis défavorable sur le projet de PLU et un avis favorable sur le projet de PDA, créé depuis par arrêté préfectoral du 24 décembre 2025. Considérant que les modifications à apporter au projet pourraient, en raison de leur ampleur et de leur portée, être considérées comme portant atteinte à l'économie générale du projet, la commune a décidé de ne pas approuver le projet.

Un nouveau projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 9 octobre 2025 approuvant également le bilan de la concertation.

12 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L101-2, L103-2, L131-4 et L131-5, L151-1 à L151-43, L153-11 à L153-26, L153-31 à L153-33, R151-1 à R151-53, R153-1 à R153-12.

Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-5 et L123-9 à L123-18, R123-1 à R123-6, R123-8 à R123-11, R123-13 à R123-16, R123-18 à R123-21.

Le SCOT du Pays Sud Toulousain.

Le PAECT du Pays Sud Toulousain.

La délibération du Conseil Municipal de Venerque du 9 octobre 2025 arrêtant le projet de PLU.

La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 23 décembre 2025 me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de Monsieur le Maire de Venerque du 15 janvier 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

13 La concertation

La délibération du conseil municipal du 16 mars 2020 avait défini les modalités de la concertation comme suit : installation de panneaux d'exposition en mairie, insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Mairie d'un article présentant l'état d'avancement du PLU, présentation des orientations générales du PADD en réunion publique, mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations.

Ces modalités prévues ont effectivement été mises en œuvre. Un panneau a été affiché dans la mairie présentant la procédure de révision du PLU, les motifs de la révision, le contenu d'un PLU et les étapes de la révision. Un article a été publié dans le Bulletin Municipal et plusieurs l'ont été dans la « Lettre de Venerque » distribuée à tous les habitants dans les numéros de mars-avril 2022, mai 2022 annonçant la tenue d'une réunion publique le 11 mai 2022, et mai 2024 présentant les axes du PADD et ceux de la révision du SCOT. Les orientations du PADD ont été présentées lors de la réunion publique qui a réuni une vingtaine de personnes. Un onglet « Urbanisme, Logement » a été créé sur le site internet de la mairie dédié à la révision du PLU et la mise en ligne d'informations municipales liées à la révision du PLU. Le cahier mis à la disposition du public pour formuler ses observations a recueilli 13 contributions, la première déposée le 30 juin 2020 et la dernière le 4 septembre 2025.

5 concernent des demandes de classements de parcelle en zone constructible. 2 d'entre elles sont satisfaites dans le projet de PLU, l'une corrigeant une erreur de classement commise lors de l'approbation du PLU en vigueur, l'autre correspondant aux parcelles de la zone du Cousi 2. Les 3 refus de prise en compte sont justifiés par la volonté de recentrer le développement de l'urbanisation au plus près du centre du bourg.

3 observations portent sur des demandes de changement de destination, 2 sur des créations de STECAL et 1 sur la suppression d'un emplacement réservé. Le projet de PLU satisfait ces 6 demandes.

Enfin, une contribution demande la modification du périmètre de la zone rouge du PPRN inondation et n'entre donc pas dans le champ des dispositions fixées par un PLU ; et la dernière contribution est devenu sans objet puisqu'elle sollicite l'extension du réseau d'assainissement sur le chemin de Chibaro dans l'hypothèse où le projet d'extension du lotissement de la Trinité prévu dans le PLU en cours serait maintenu dans le PLU révisé, ce qui n'est pas le cas.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

21 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision en date du 23 décembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

22 Opérations préalables à l'enquête

Le 15 janvier 2026 j'ai rencontré à la mairie de Venerque Madame Nadia Estang, Adjointe à l'urbanisme, Monsieur Chabanne Agrignan, responsable du service urbanisme et Maître Dunyach, avocat de la commune. Lors de cette réunion, nous avons évoqué les modifications apportées au projet par rapport à la version arrêtée en janvier 2025, fixé les dates de l'enquête et des permanences en privilégiant la période précédant les vacances scolaires et les jours où le public pouvait être le plus disponible.

Le 29 janvier, j'ai rencontré à la mairie de Venerque Monsieur Agrignan pour obtenir certaines précisions sur le dossier et le faire relier.

23 Composition du dossier

Projet de révision du PLU arrêté

- Pièces administratives.
- Délibération du conseil municipal du 11 mars 2020 prescrivant l'élaboration du PLU (2 pages).
- Délibération conseil municipal du 13 décembre 2021 prenant acte du premier débat sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLU (3 pages).
- Délibération conseil municipal du 25 septembre 2024 prenant acte du second débat sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLU (3 pages).
- Délibération conseil municipal du 9 octobre 2025 arrêtant le second projet du PLU et tirant le bilan de la concertation (3 pages).
- Bilan de la concertation (8 pages)
- Photocopie du cahier de recueil des observations du public (66 pages)
- Rapport de Présentation
 - Résumé non technique (176 pages).
 - Diagnostic du territoire et état initial de l'environnement (140 pages).

- Justification des choix (111 pages).
- Évaluation environnementale du projet (82 pages).
- Annexes au rapport de présentation.
 - Fiches justificatives des STECAL (61 pages).
 - Fiches changement de destination (16 pages).
 - Patrimoine bâti à protéger (28 pages).
 - Investigation naturaliste (17 pages).
 - Méthodologie de l'enveloppe urbaine et calcul du potentiel de densification (21 pages).
- Projet d'aménagement et de développement durable (15 pages).
- Orientations d'aménagement et de programmation (37 pages).
- Règlement.
 - Règlement écrit (189 pages).
 - Règlement graphique (1 planche).
 - Annexes.
- Annexes sanitaires.
 - Zonage (1 feuille).
 - Plan d'aptitude des sols (1 feuille).
 - Plan réseau adduction eau potable (1 feuille).
 - PPRN
 - Règlement (34 pages).
 - Zonages (2 feuilles).
- Servitudes d'utilité publique.
 - Délibération du conseil municipal du 18 septembre 2025 donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Pierre et Saint-Phébade (3 pages).
 - Notice de présentation du PDA (22 pages) et carte de zonage du PDA (1 feuille).
 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz (4 pages).
 - Liste des servitudes d'utilité publique (3 pages).
 - Plan des servitudes d'utilité publique (1 feuille).
 - Classement sonore.
 - Arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne (6 pages + annexes (22 pages)).
 - Plan de zonage de classement sonore (1 feuille).
 - Réserve naturelle régionale (RER) confluence Garonne-Ariège.
 - Règlement (12 pages).
 - Plan de la réserve sur la commune de Venerque (1 feuille).
- Autres annexes.
 - Arrêté préfectoral du 16 juillet 2001 de classement des communes en zone à risque d'exposition au plomb (10 pages).
 - Arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites (2 pages).
 - Décret n° 2006-1072 du 25 août 2006 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante (2 pages).

- Système d'élimination des déchets (5 pages).
- Carte du droit de préemption urbain (1 feuille).
- Arrêté préfectorale du 22 août 2022 portant règlement de débroussaillage dans le département de la Haute-Garonne (13 pages).
- Carte de zonage du PPR Mouvements de terrain (1 feuille).

Avis des personnes publiques associées ou consultées

- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne (1 pages).
- Avis de la Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne (12 pages).
- Avis de la CDPENAF (2 pages).
- Avis du SCOT du Pays Sud Toulousain (9 pages).
- Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne (1 page).
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Garonne (1 page).
- Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne (10 pages).
- Avis de la Direction Générale de l'Aviation civile (1 page).
- Avis de l'ARS (3 pages).
- Avis de RTE (1 page).
- Avis de l'ONF (1 page).
- Avis de TERÉGA (5 pages).
- Avis du SDIS (1 page).
- Avis du SAGE (8 pages).
- Lettre du SAGE du 2 février 2026 (1 page).
- Avis de l'INAO (1 page)
- Avis de la Communauté de Communes Bassin Auterivain (4 pages).
- Avis de la MRAE (4 pages). **Cet avis a été émis le 16 janvier 2026, soit plus de trois mois après la transmission du dossier de PLU à la MRAE. En conséquence, selon les termes de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, la MRAE est « réputée » n'avoir aucune observation à formuler. Il m'a néanmoins semblé utile pour la bonne information du public sur les enjeux environnementaux du projet de faire figurer cet avis dans le dossier d'enquête.**
- Synthèse des avis des personnes publiques associées et commentaires de la communes (35 pages).

24 L'information du public

Les modalités de l'information du public relative à l'ouverture de l'enquête ont respecté les dispositions du code de l'environnement les concernant.

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans la Dépêche du Midi les 17 janvier 2026 et le 3 février 2026 et dans la Gazette du Midi les 16 janvier et 5 février 2026.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la Mairie de Venerque.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en 9 emplacements différents de la commune de Venerque ainsi que sur le panneau lumineux à l'entrée de la commune en venant du Venet.

- Toutes les pièces du dossier d'enquête ont été mises sur le site internet de la commune. Toutefois, lors de ma seconde permanence du samedi 7 février, je me suis aperçu que le rapport de présentation publié sur le site était celui du précédent projet soumis à enquête publique du 3 juin 2025 au 4 juillet 2025. J'ai immédiatement alerté le service urbanisme et l'erreur a été corrigée dès le lundi 9 au matin. Dans ces conditions, je considère qu'elle n'a pas été de nature à nuire réellement à l'information du public.

25 Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du mardi 3 février 2026 à 14 heures 30 au jeudi 5 mars 2026 à 17 heures 30 dans de bonnes conditions matérielles et sans qu'aucun incident ne soit à déplorer.

J'ai tenu cinq permanences.

- Le mardi 3 février 2026 de 14 h 30 à 17h30 où Monsieur Beziat, adjoint aux travaux, est venu me rencontrer.
- Le samedi 7 février 2026 de 9h à midi où j'ai reçu 4 personnes.
- Le jeudi 12 février 2026 de 14h30 à 17h30 où j'ai reçu 6 personnes.
- Le vendredi 20 février 2026 de 14h30 à 17h30 où j'ai reçu 5 personnes.
- Le mercredi 4 mars 2026 de 14h30 à 17h30 où j'ai reçu 7 personnes et une huitième a participé par téléphone.

J'ai effectué plusieurs visites de terrain : Le 29 janvier 2026 de 13h à 16 heures, le 7 février 2026 de 13h à 16h, le 20 février de 17h30 à 18h30, le 9 mars de 11h à 13 heures.

26 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le 5 mars 2026 à 17 heures 30. 30 contributions écrites ont été recueillies. S'y ajoutent 2 observations orales.

Le lundi 9 mars 2026, j'ai rencontré à la mairie de Venerque Madame Nadia Estang, Adjointe à l'urbanisme, Monsieur Chabanne Agrignan et Maître Dunyach pour échanger à propos des contributions du public.

Le mercredi 11 mars 2026, j'ai transmis à la mairie par mail, comme nous en avons convenu le 9, mon procès-verbal de synthèse des observations et le jeudi 12, mes questions écrites à la commune.

Le service urbanisme m'a adressé le lundi 30 mars par mail le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse et les réponses à mes questions écrites. En raison de l'envoi tardif de ces documents et de leur volume j'ai demandé un délai supplémentaire de 10 jours pour la remise de mon rapport et mon avis qui m'a été accordé.

Le 3 avril 2026, je me suis rendu une dernière fois à Venerque pour vérifier, compte-tenu des réponses de la commune, certains points pouvant faire l'objet de recommandations dans mon avis.

3 Présentation du projet

(Mes remarques sur ce projet sont rédigées en caractères rouges)

Le PLU couvre la période 2025/2035. Les objectifs qu'il poursuit sont exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) conçu autour de quatre grands axes, chacun décliné en orientations, traduites ensuite dans le zonage, les prescriptions du règlement écrit et les indications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.1. Axe 1 : Conforter le rôle de polarité de Venerque

3.1.1 Proposer un développement urbain qualitatif adapté au statut de pôle de services de la commune

Objectif ZAN

Le fascicule « Justification du projet » du rapport de présentation confirme les objectifs démographiques et de production de logements du PADD en affinant les modalités de leur mise en œuvre :

- 80 logements dans 64 dents creuses
- 28 logements dans 56 parcelles susceptibles de donner lieu à des divisions
- 25 logements dans trois espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine, soit une densité de 20 logements à l'hectare
- 99 logements dans les trois zones AU d'extension urbaine, soit une densité de 25 logements à l'hectare.

Au total, il est prévu une production de 232 logements dont 124 entraînent une consommation de 5,17 hectares d'ENAF auxquels s'ajoutent 1,1 hectares pour de nouveaux équipements publics et l'extension des activités économiques et commerciales. Rapportée à la consommation d'ENAF entre 2015 et 2025 (20,94 ha), celle prévue par le PLU entre 2025 et 2035 (6,27ha) représente une réduction de 70%. Certes, compte-tenu du phasage retenu des extensions de l'urbanisation, la consommation d'ENAF programmée entre 2021 et 2031 (10,61 ha) ne représente qu'une réduction de 44% par rapport à celle observée entre 2011 et 2021 (19,04 ha). Mais ce ratio résulte du phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AU. Il s'élèverait à 52% dans l'hypothèse d'un report après 2031 de la première l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Zones urbaines

Neuf types de zones urbaines ont été définis.

La zone UA correspond au bâti ancien, elle recouvre le centre du bourg et un petit îlot dans le quartier Espeyrouzes à proximité du centre commercial. Les nouvelles constructions devront être implantées en limite des voies et emprises publiques et leur hauteur ne pas dépasser à 10 mètres à la sablière ou l'acrotère, autorisant de fait les bâtiments à 3 niveaux (R+2). Ces dispositions visent à assurer leur bonne insertion dans l'architecture du centre-bourg ancien.

La zone UB recouvre les quartiers urbanisés plus récemment sous forme principalement de villas édifiées au coup par coup à proximité du vieux bourg et, au-delà, de lotissements. La hauteur des

nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère ou la sablière, n'autorisant de fait que les bâtiments à 2 niveaux au maximum (R+1).

La zone UBr correspond aux secteurs urbains situés en zone rouge ou violette du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRi). Toute édification ou extension de logements y sont interdites.

La zone UC concerne un petit lotissement excentré et situé le long de la route de Narbonne. Les articles règlementant la volumétrie et l'implantation des constructions et la qualité urbaine, architecturale, environnementale est paysagère, le stationnement et les équipements et les réseaux sont identiques à ceux de la zone UB.

La zone UCG correspond au Centre Guilhem dont l'activité doit cesser dans 18 mois et devra donc faire l'objet d'une reconversion.

La zone Uj concerne deux secteurs à vocation de jardins d'agrément au sein de l'enveloppe urbaine. Y sont, de fait, seulement autorisés les abris de jardin, les serres et les installations montables/démontables liées aux jardins d'agrément.

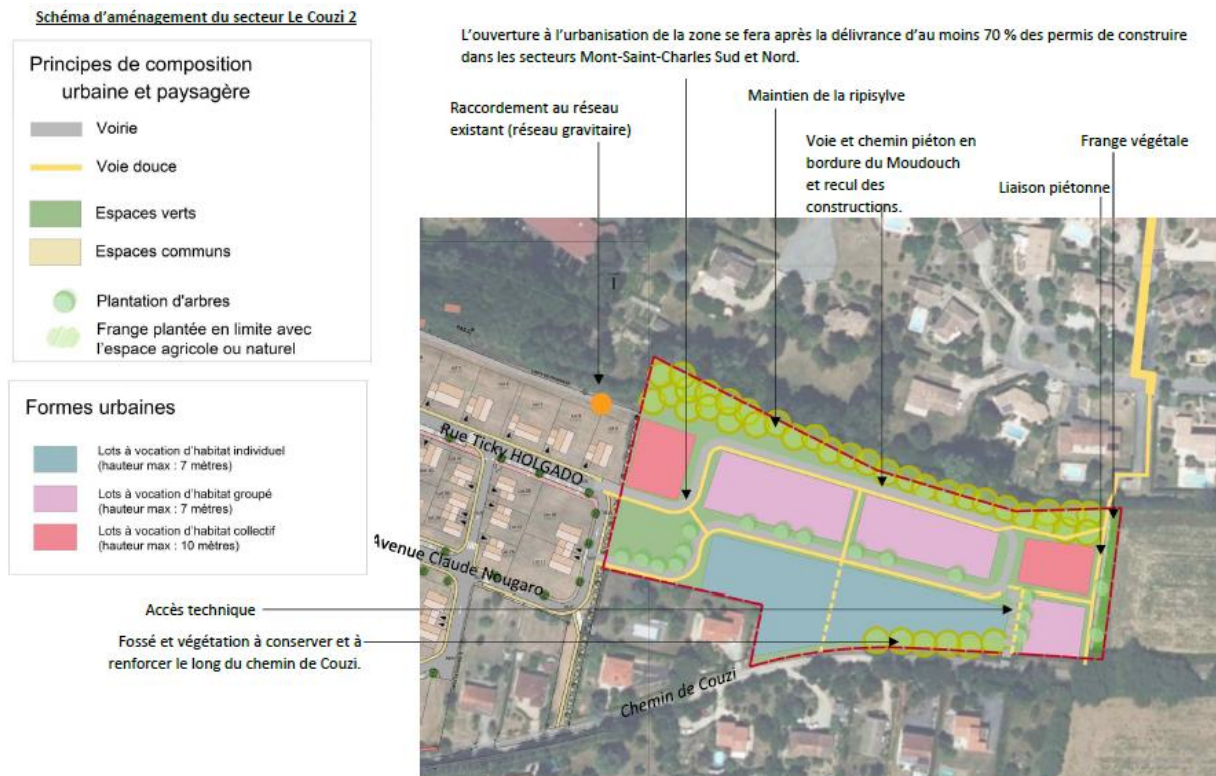
La zone UBE est définie comme correspondant « aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ». On aurait pu s'attendre à ce que n'y soient autorisés que ces équipements d'intérêts collectifs et ces services publics. Mais, curieusement, y sont également permises les constructions à usage d'habitation, l'artisanat et le commerce de détail. La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans cette zone.

La zone UF concerne une petite zone d'activités économiques excentrée et située le long de la route de Narbonne. Tout nouvel accès sur cette route y est interdit. La hauteur des bâtiments peut atteindre 12 mètres.

La zone UFc recouvre le centre commercial située à l'entrée du bourg. La hauteur des bâtiments peut atteindre 12 mètres et les constructions nouvelles doivent être implantées à 25 mètres au minimum de l'axe de la RD 19.

Zones AU

Trois zones AU ont été délimitées en prolongement de l'enveloppe urbaine. Leur localisation



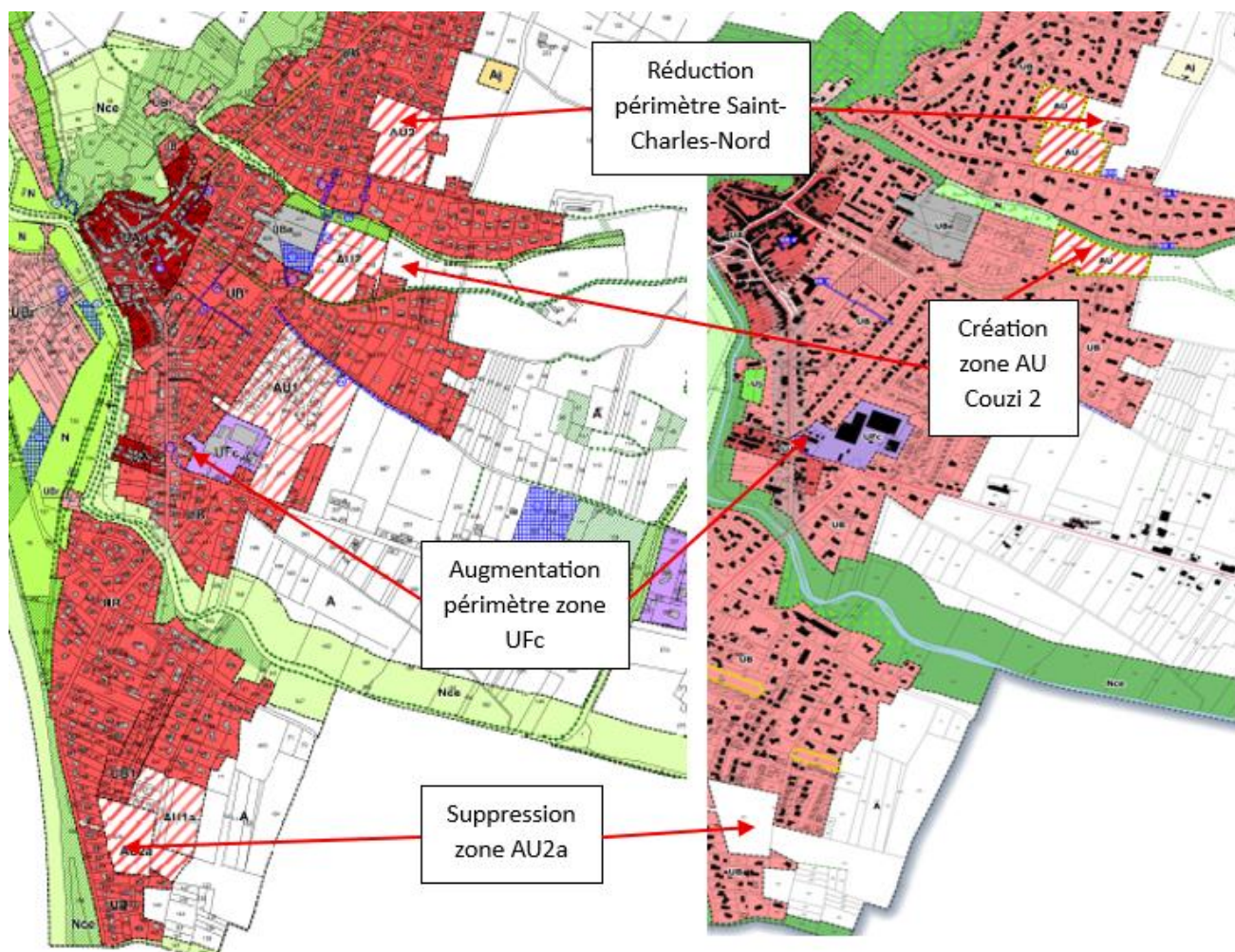
Il est prévu que le secteur Mont-Saint-Charles-Sud sera le premier à être ouvert à l'urbanisation dès qu'au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans le cadre de l'aménagement du secteur du Couzi 1. Viendra ensuite l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Mont-Saint-Charles-Nord dès qu'au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans le cadre de l'aménagement du secteur du Mont-Saint-Charles-Sud. Enfin, le Couzi 2 sera le dernier à être ouvert à l'urbanisation dès qu'au moins 70% des permis de construire auront été délivrés dans le cadre de l'aménagement des secteurs du Mont-Saint-Charles-Sud et Nord.

Mixité sociale

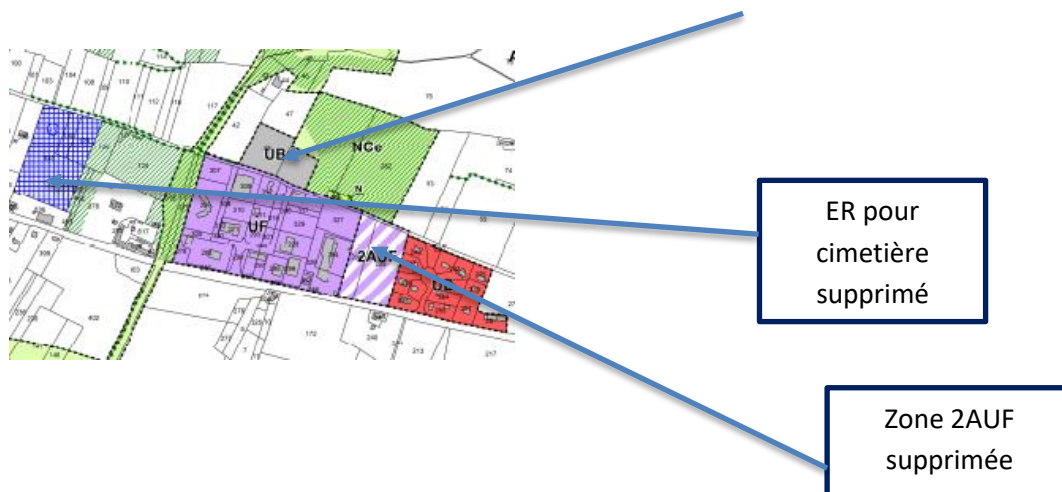
En 2022, la commune comptait 97 logements locatifs sociaux, soit seulement 7,8% des résidences principales. Le règlement impose en zone UB dans les opérations comprenant la réalisation de 5 à 8 logements au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété et au moins 3 dans les opérations de plus de 9 logements et dans la zone UCg il impose au moins 20% d'hébergements « abordables, adaptés à vocation sociale ou en accession sociale » dans les opérations comportant la réalisation de plus de 10 hébergements.

Chacune des OAP des trois zones AU prévoit 25% de « logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, accession à la propriété, diversifiés, répondant à des besoins spécifiques) ».

Changements par rapport au PLU en vigueur



En termes de zonage, outre le classement en U de zones AU qui ont été ouvertes à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2016 (lotissements des jardins du Couzi (Couzi 1), des vignes et de la Trinité 1), la plus importante modification est l'abandon du projet de la Trinité 2 (2,9 ha) à l'extrémité Sud de la commune et la création, beaucoup plus proche du centre, de la zone AU Couzi 2 (1,55ha) en prolongement du Couzi 1. A cela s'ajoutent une réduction de la superficie d'environ 0.5 ha de la zone UCg et d'environ 0,6ha de celle des zones AU du Mont-Saint-Charles, l'abandon sur la route de Narbonne d'une zone 2AUF (1,9 ha), en prolongement de la zone d'activité de la Tuilerie (UF), et d'une zone UBE (1,3ha) dans le même secteur et enfin la suppression d'un emplacement réservé pour un nouveau cimetière (2,7 ha). Au total le projet de PLU réduit d'environ 8,3 ha la consommation d'ENAF par extension de l'urbanisation. D'autres modifications de faible ampleur peuvent être notées : modeste élargissement d'une part de la zone UFc par absorption d'une petite portion de la zone UB et, d'autre part, de la zone Ube au détriment d'une fraction de la zone AU du Couzi 1.



3.1.2 Développer une offre d'équipements, de services et de loisirs adaptée et recentrée sur le bourg

Le diagnostic territorial dresse un inventaire des équipements publics existants.

Le PLU identifie une Zone UBe, déjà présente dans le PLU en vigueur, longeant sur l'un de ses côtés, le lotissement des jardins du Couzi (Couzi1), bordée sur un autre par la crèche et peu éloignée du centre ancien. S'y trouve déjà implantée l'espace socio-culturel Teraviva de construction récente.

Dans cette zone, le règlement autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics, mais aussi les habitations, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services. En revanche, ni la hauteur des bâtiments, ni la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne sont réglementés. Ce choix est justifié « pour laisser place à « l'innovation sur des projets communaux pouvant servir de référence ».

Le diagnostic territorial indique que pourraient y être implantés des logements communaux, des hébergements intergénérationnels et des logements de fonction et y être accueillis des projets tels que des équipements sportifs ou une nouvelle école. Lors des échanges avec la commune, Madame Nadia Estang, Adjointe à l'urbanisme, m'a confirmé le projet de la construction d'une nouvelle école maternelle sur ce lieu.

Le diagnostic territorial précise que « l'accueil de nouveaux habitants sera conditionné par la capacité des écoles et des autres équipements publics, afin de garantir un service adapté aux besoins des résidents ».

Mes remarques sur l'axe 1 du PADD

Objectifs de croissance démographique et de production de logements

Prévoir moins de 3500 habitants en 2035 aurait conduit à s'éloigner de la prescription de l'ancien SCOT qui fixait pour Venerque un objectif de 3500 habitants dès 2030. Mais la révision du SCOT

approuvé en janvier 2026 ne fixe plus d'objectif démographique pour Venerque, il « estime », sans en faire une prescription, à 45 000 habitants en 2045, la population de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain et donc une hausse d'environ 500 habitants par an, soit compte-tenu, de son poids démographique dans la Communauté de Communes, une croissance annuelle d'environ 40 habitants pour Venerque.

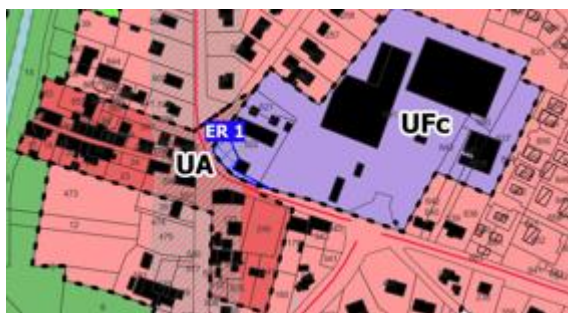
Par ailleurs, pour les pôles de services, catégorie de communes dont Venerque relève, le SCOT prescrit une production de 100 à 300 logements par période de 10 ans.

Le SCOT approuvé apparaît ainsi peu contraignant pour Venerque en ce qui concerne objectifs de croissance démographique et de production de logements et ceux affichés dans le PLU sont compatibles avec lui et le resteraient s'ils étaient un peu plus ou un peu moins ambitieux.

En revanche, le SCOT est plus précis concernant la consommation d'ENAF dans les pôles de service : une moyenne de 3.8 ha et un maximum de 4.8 ha entre 2025 et 2030 et une moyenne de 3.8 ha et un maximum de 4ha entre 2031 et 2040. La consommation prévue de 6.27 ha entre 2025 et 2035 apparaît donc proche du maximum prescrit par le SCOT.

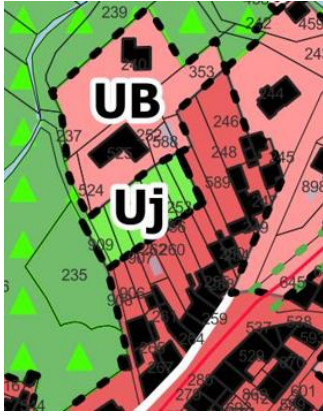
Par ailleurs, les prévisions de production de logements ne me paraissent pas permettre d'atteindre l'objectif de 3500 à 3600 habitants en 2035. Le projet suppose une taille moyenne des ménages de 2.35 personnes, soit une très légère hausse par rapport à 2022 (2.32). Or la diminution de la taille des ménages me semble devoir se poursuivre en raison de la tendance à la baisse de la natalité et de l'arrivée des générations du boom démographique d'après-guerre à des âges où le risque de veuvage augmente. Si on prolonge la tendance à la baisse observée entre 2016 et 2022 jusqu'en 2035, on obtient à cette date une taille moyenne des ménages de 2,24 personnes. Ce qui nécessiterait pour une population de 3500 habitants un parc de 1562 logements. Or Si on ajoute au nombre de résidences principales compté par l'INSEE en 2022 (1246), la production de logements prévue dans le PLU (232) on obtient 1478, soit un manque apparent de 84 logements et une capacité d'accueil de seulement un peu plus de 3300 habitants. Certes il est possible que des habitations aient été construites depuis 2022 ou le soient d'ici à 2035 en dehors des dents creuses et des parcelles identifiées comme pouvant faire l'objet de divisions parcellaires, notamment à l'occasion d'opérations de rénovation urbaine. On pourrait aussi envisager un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, mais je doute que, sur la base d'hypothèses raisonnables, l'objectif de 3500 à 3600 habitants en 2035 puisse être atteint. Baisser quelque peu cette fourchette serait nécessaire pour une meilleure cohérence entre le PADD et les OAP sectorielles et densité.

Zones urbaines



L'îlot UA situé dans le quartier d'Espeyrouzes à proximité du centre commercial est constitué de maisons basses ou à un seul étage. Le règlement y autorise des constructions d'une hauteur de 10 mètres, soit du R+2. Ne conviendrait-il pas mieux, pour conserver l'harmonie architecturale de ce secteur d'en faire une sous zone UAa où la hauteur des constructions

serait limitée à 7 mètres come dans la zone UB qui l'entoure ?



Le secteur UJ desservi par l'impasse Mailhol est inséré entre des terrains situés en zone UA et UB. Il est défini comme un secteur à vocation de jardin d'agrément. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites. Ce classement m'a été justifié oralement par l'étroitesse de la voie qui empêcherait l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie. Si tel est bien le cas, le classement en UB du secteur situé au Nord-Ouest paraît inapproprié. C'est pourquoi ces deux zones UB et Uj me semblerait devoir être intégrés dans la vaste zone N qui les bordent.

Par ailleurs, il me paraîtrait logique d'élargir la zone UBe en y englobant les équipements publics situés à proximité immédiate.

Des trois zones AU, celle du Couzi 2 est la plus proche des équipements publics de la zone UBe, du centre-bourg et du centre commercial et les trottoirs existants le long des voies permettent d'y accéder à pied en toute sécurité. C'est pourquoi cette zone me semble devoir être ouverte en priorité et dès, par exemple, que des permis de construire auront été accordés pour 70% des lots individuels de Couzi 1. Toutefois, au préalable, une étude devra être réalisée pour définir les dispositifs à prévoir lors de l'aménagement de cette zone pour ne pas accroître, par rapport à la situation actuelle, le ruissellement des eaux pluviales dans le Moudouch en cas d'épisodes pluvieux intenses et/ou de longue durée. L'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU dans le secteur du Mont-Saint-Charles impose la réalisation au préalable de la voie verte reliant l'avenue du Mont-Saint-Charles à la zone UBE.

Mixité sociale

25% de « logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, accession à la propriété, diversifiés, répondant à des besoins spécifiques) » sont prévus dans les trois zones AU. Cette disposition ne prend pas totalement en compte les objectifs définis par le SCOT pour les pôles de service.

Le SCoT fixe les objectifs de production suivants :

OBJECTIFS DE PRODUCTION (construction ou réhabilitation)	pôles d'équilibre	pôles de services	relais de proximité	communes support	communes villages
Logements abordables % minimum de la production totale	20 à 30% dont 18% min de logements conventionnés	17 à 25% dont 10% min de logements conventionnés	10 à 15% dont 5% min de logements conventionnés	5% (sous réserve de faisabilité)	5% (sous réserve de faisabilité)
Logements adaptés (vieillesse, handicap, etc.) 100 à 150 logements / EPCI d'ici 2045	Entre 300 et 450 logements à l'échelle du Pays Sud Toulousain suivant les objectifs par typologies de communes (ci-dessus)				

Il me paraît essentiel d'imposer le minimum fixé par le SCOT de 10% de logements conventionnés. Ces logements sociaux locatifs sont en effet nécessaires à beaucoup pour entamer un parcours résidentiel. Par ailleurs, les logements adaptés doivent être dissociés des logements abordables et ne pas rentrer dans le décompte de ces derniers.

Équipements publics

Le rapport de présentation dresse un inventaire des équipements publics sans analyser leur capacité d'accueil au regard des besoins actuels ou futurs de la population. À cet égard, plusieurs personnes reçues en permanence ou rencontrées à l'occasion de mes visites de terrain m'ont signalé que les locaux de l'école maternelle étaient devenus trop petits par rapport au nombre d'élèves.

Le rapport de présentation n'analyse pas la complémentarité éventuelle entre les équipements publics de la commune et ceux du Vernet. La prescription 103 du SCOT indique pourtant que les pôles de services qui fonctionnent à plusieurs dont Lagardellesur lèze/Vernet/Venerque « veilleront à une répartition des équipements proposés dans chacune des communes ».

3.2 Axe 2 : Renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville

3.2.1 Maintenir une offre de proximité et conforter la dynamique commerciale et de services du centre-bourg.

Le PADD a pour objectifs :

- De prioriser le maintien voire la création d'activités et de services en centre-bourg,
- D'encadrer l'évolution du pôle commercial de la route de Narbonne dans un objectif de complémentarité avec l'offre du centre-bourg
- De développer une offre commerciale et de services dans les zones urbaines existantes et les zones à urbaniser selon un principe de mixité fonctionnelle.

Plusieurs mesures règlementaires sont édictées pour atteindre ces objectifs :

- Interdiction en zone UA des changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que celles de la destination « commerce et activités de service » (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services avec accueil du publics, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma).
- En zone UFC (pôle commercial de la route de Narbonne), les constructions à destination artisanat et commerce de détail ne sont autorisées qu'à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300 m² pour une seule unité commerciale ou artisanale. Cette disposition a pour but de permettre l'installation d'enseignes de taille relativement importante et d'interdire les locaux commerciaux divisés en plusieurs lots loués ou vendus chacun à des commerces différents qui pourraient faire concurrence à ceux du centre-bourg, voire inciter au déménagement de commerces du centre-bourg vers le centre commercial.
- Les commerces de détail et l'artisanat sont autorisés, à condition de n'entraîner aucune nuisance avec l'habitat dans les zones AU UB et dans cette dernière à la condition supplémentaire que la surface de plancher totale d'une même unité commerciale ne dépasse pas 100 m². Les hôtels, les restaurants et les activités de services avec accueil de clientèle sont également autorisés dans ces deux zones. En zone UC les règles d'utilisation des sols y sont plus restrictives. En particulier, les activités de restauration y sont interdites, celles d'artisanat et de commerce de détail ne sont autorisées que dans le cadre d'une extension des bâtiments d'une activité déjà existante et celles de services accueillant du public que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction déjà existante.

3.2.2 Redynamiser la zone d'activités intercommunale

Dans cette zone UF de la Tuilerie, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres, mais des dépassements peuvent être admis « pour des éléments fonctionnels nécessaires par l'activité ». Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, ainsi que les hôtels et restaurants.

3.2.3 Structurer l'offre touristique

Deux STECAL ont été délimitées pour la création d'accueil de touristes par transformation de bâtiments existants.

3.2.4 Permettre une reconversion du centre Guilhem

Pour faciliter cette reconversion, le PLU y autorise la très grande majorité des activités envisageables dans les zones urbaines. Toutefois, soucieux d'éviter que ce secteur, très éloigné du centre-bourg, ne devienne une zone résidentielle, les auteurs du Plu y ont strictement encadré les constructions à usage d'habitation, ne les autorisant qu'à condition qu'elles soient « nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal ». En revanche, la destination hébergement y est permise.

3.2.5 Garantir le maintien de l'activité agricole

Le PLU limite la consommation d'espace agricole cultivé aux seules zones AU soit environ 4 hectares et donc très peu au regard de la surface occupée par les terres à vocation agricole : 930 hectares. Par ailleurs, l'OAP « Développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables » demande de veiller à la non concurrence entre l'activité agricole et le développement des énergies renouvelables en le localisant prioritairement sur des espaces déjà artificialisés et en préservant la vocation agricole des terres.

Mes remarques sur l'axe 2 du PADD

La localisation des commerces

Les auteurs du PLU ont cherché à éviter une concurrence entre les commerces du bourg ancien et ceux du centre commercial en assurant une complémentarité entre ces deux lieux : le petit commerce dans le vieux bourg et les enseignes de moyenne à grande surface dans le centre commercial, suivant en cela les prescriptions P148 et 150 du SCOT. Aux termes de la première : « les documents d'urbanisme définissent une localisation préférentielle pour le commerce de moins de 300 m² de surface de vente au sein de leur centralité » ; selon la seconde : « en complémentarité avec les centralités urbaines, les secteurs d'implantations périphériques visent uniquement à accueillir les commerces dits « d'importance » ».

De plus le document d'aménagement artisanal commercial et logistique du SCOT cartographie la centralité commerciale et le secteur d'implantation périphérique » de Venerque.



CENTRALITÉ COMMERCIALE DE VENERQUE

CENTRALITÉ INTERMÉDIAIRE



SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE VENERQUE

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE PROXIMITÉ

Centralité
commerciale

Le DAACL préconise d'éviter l'implantation de surfaces commerciales de moins de 300 m² dans les secteurs d'implantation périphérique, mais ne les interdit pas.

Autant la volonté de préserver les locaux commerciaux existants dans le bourg ancien me paraît totalement justifiée, autant la possibilité d'en créer de nouveau me semble limitée à la seule conversion éventuelle de bâtiments publics en surfaces de vente. Par ailleurs, l'opposition entre centralité commerciale et implantation périphérique est à mes yeux quelque peu forcée sachant qu'à peine 10 minutes suffisent pour rejoindre à pied le centre commercial depuis le cœur ancien de la commune et que cette zone UFc est entourée de secteurs habités. Ce secteur apparaît très attractif pour des commerces de toute taille en raison notamment de l'existence d'un grand parking et de la présence de la clientèle le fréquentant. Dans une optique d'accroissement d'une offre commerciale diversifiée dans la commune, un secteur à vocation d'accueil de grandes et moyennes surfaces et un autre réservé pour les petits commerces pourraient être délimités dans cette zone.

La redynamisation de la zone UF de la Tuilerie

Pour faciliter l'implantation de nouvelles activités ou la reconversion de celles déjà présentes dans cette zone, il pourrait, comme dans le cas du centre Guilhem, y être autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la zone.

3.3 Axe 3 : Œuvrer pour une évolution des mobilités sur le territoire

3.3.1 Placer les mobilités actives et solidaires au cœur de la réflexion

En accord avec la prescription 122 du SCOT « construire des projets urbains favorables aux pratiques alternatives à l'autosolisme », l'OAP « Développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables » prévoit notamment :

- La réalisation d'une voie verte interdite aux véhicules motorisés dont une branche relie l'Avenue du Mont-Saint-Charles à la zone d'équipement UE et une autre longe les lotissements Couzi 1 et 2.
- La création d'un cheminement piétonnier reliant l'avenue des côteaux à la grand rue Rémusat.
- L'aménagement d'une piste cyclable le long de l'avenue des Pyrénées et une autre traversant les lotissements Couzi 1 et 2.

- La mise en place d'un trottoir partagé le long de l'avenue Jean- Pierre d'Assézat.
- L'instauration d'une chaussée à voie centrale banalisée sur l'avenue du moulin vieux.
- L'extension de la zone 30 du centre-ville.

3.3.2 Améliorer le fonctionnement urbain par une réflexion globale d'aménagement

3.3.3 Adapter et optimiser l'offre de stationnement

Le PADD indique à ce sujet que la commune souhaite mener une réflexion sur « la mutualisation des places de stationnement et la limitation de l'imperméabilisation générée par ces stationnements ». Les articles des différentes zones réglementent le stationnement et interdisent le stationnement sur les voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

Mes remarques sur l'axe 3 du PADD

Comme indiqué précédemment, la réalisation de la voie verte me semble constituer un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones Mont-Saint-Charles Sud et Nord.

3.4 Axe 4 : Un cadre de vie et un équilibre du territoire à préserver durablement

3.4.1 Un paysage de qualité préservé

Le PLU limite fortement la consommation d'espace naturel et agricole. L'extension de l'urbanisation s'effectue en continuité du centre-ville. Les dispositions du règlement des zones urbaines relatives à la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère visent à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain. À la différence des OAP du Mont-Saint-Charles Nord et Sud, peu dertes s'agissant de leur insertion paysagère et urbaine dans leur environnement, celle du Couzi 2 présente une véritable réflexion à ce sujet.

3.4.2 Un centre-bourg valorisé et des entrées de ville requalifiées

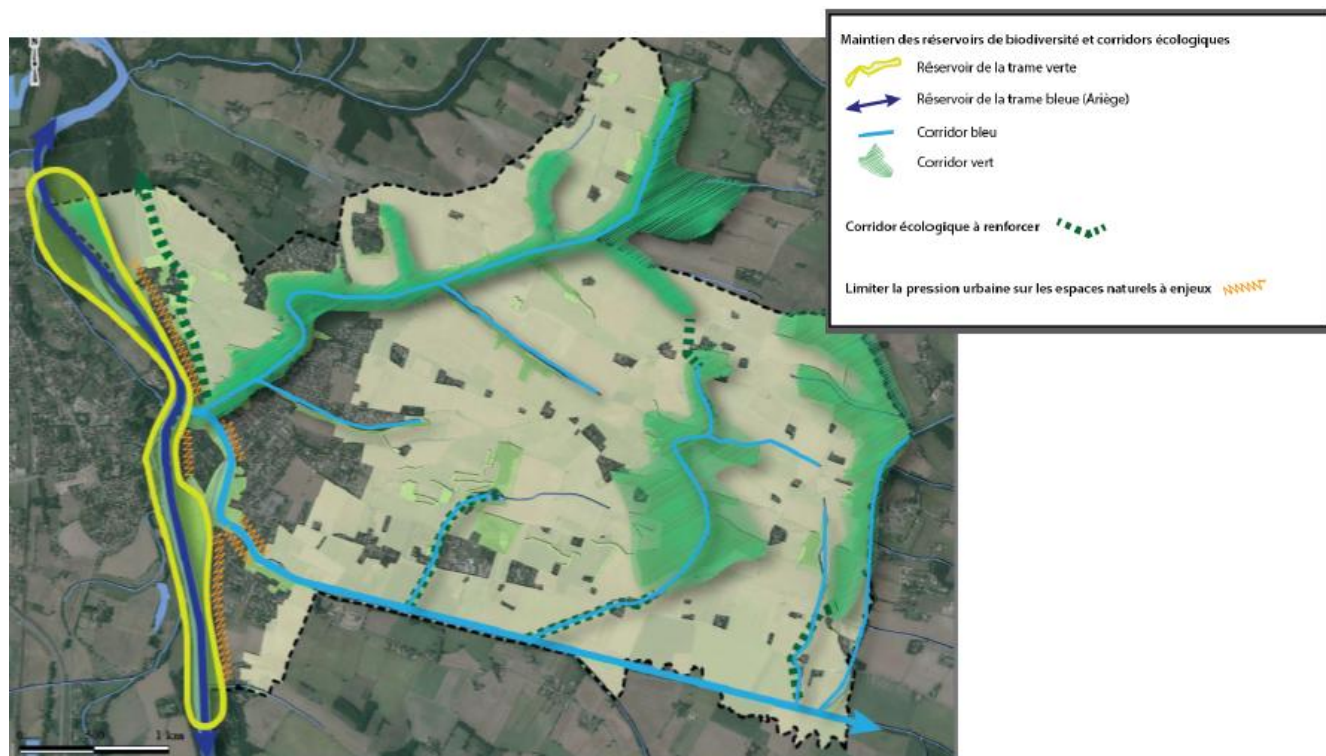
Le PADD vise en particulier l'amélioration des entrées de ville Nord par l'avenue du Docteur Guilhem, Nord-Est par l'avenue du Mont-Saint-Charles et Sud-Est par la route de Narbonne.

3.4.3 Une transition écologique amorcée

Le règlement des zones U et AU recommande l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétiques des constructions et impose des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées.

3.4.4 Des trames vertes bleues protégées

La trame verte et bleue est identifiée sur le PADD. Elle transcrite dans le règlement par un zonage



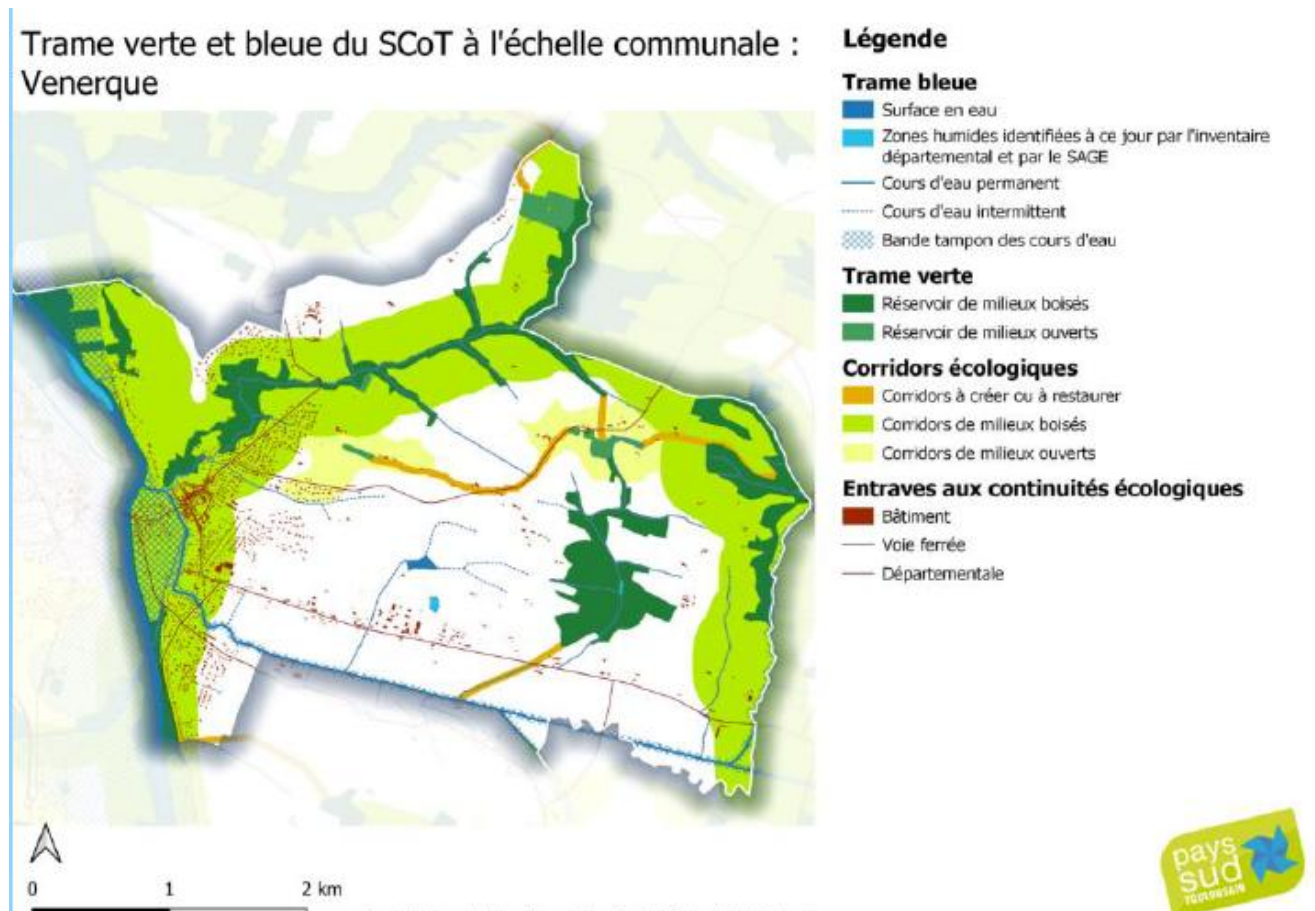
Nce très protecteur. Y sont seulement autorisés : les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à la traversée des fossés et cours d'eau et au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants à l'exception des centrales photovoltaïques au sol qui y sont interdites. Sont également autorisés les travaux et aménagements légers nécessaires à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels.

Par ailleurs, le règlement des zones UA, UB, Ubr, UC, UCg, impose que les clôtures implantées en limite des zones A et N permettent le passage de la petite faune par le percement d'ouvertures.

Mes remarques sur l'axe 4 du PADD

La réglementation sur les clôtures implantées en limite des zones A et N devrait être étendue aux zones UF et AU.

Les corridors écologiques repérés dans le plan de zonage sont plus étroits que ceux délimités dans le document graphique trame verte et bleue du SCOT. De même ce document identifie des corridors à créer ou à restaurer qui n'apparaissent pas dans le règlement graphique du PLU.



4 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe

Mes remarques personnelles sur ces avis sont en caractères rouges et les réponses de la commune sont en caractères verts

4.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires

La DDT estime que l'objectif de 3500 habitants est réaliste. Elle émet un avis favorable sous réserves de clarifier ou corriger les 5 points suivants :

1. Compléter l'étude de densification quantifiant les possibilités de construction à l'intérieur des zones déjà urbanisées en précisant les autorisations de construire déjà délivrées mais dont la construction n'est pas réalisée et matérialisée sur le document graphique. **La commune indique que l'étude de densification sera précisée.**
2. Afficher des objectifs de création de logements locatifs, abordables ou sociaux plus ambitieux. **La commune vérifiera les éléments du SCOT afin de garantir la compatibilité avec les objectifs de logement locatif, abordable ou social.**
3. Mieux protéger les 2 zones identifiées pour assurer un rôle de compensation écologique qui font partie du périmètre de Réserve Naturelle Régionale en modifiant le zonage (Acp pour compensation ou Ap pour protection). **La commune étudiera la possibilité suggérée par la DDT de modifier le zonage.**
4. Actualiser et préciser les obligations légales de débroussaillage (OLD) dont la commune fait l'objet. **La commune indique que les OLD ont été intégrées en annexe et que cet élément pourra être mentionné dans le diagnostic communal.**

5. Mettre en cohérence les destinations et sous-destinations autorisées en zone UBr avec les prescriptions du PPRn. **La commune indique qu'elle amendera la justification du projet pour expliquer que le règlement de la zone UBr va au-delà du PPRn en vigueur car jugé trop ancien et obsolète.**

Par ailleurs, sans en faire explicitement des réserves, la DDT formule plusieurs autres demandes et recommandations.

1. Consolider l'échéancier fixé dans les OAP afin d'assurer la cohérence du projet et retranscrire les règles d'ouverture dans le règlement pour les rendre opposables. **La commune prend note et vérifiera la compatibilité et la possibilité de mettre en œuvre ces éléments.**
2. Réaliser un diagnostic agricole complet afin de recenser les parcelles à forte valeur agronomique et de définir des secteurs à protéger par des zonages spécifiques. **La commune amendera le diagnostic agricole en fonction des données disponibles.**
3. Compléter le dossier en faisant apparaître les zones où, selon le document cadre de la chambre d'agriculture, peuvent être accueillis des installations agrivoltaïques. **Pas de réponse de la commune sur ce point.**
4. Compléter le rapport de présentation en indiquant les sites potentiellement pollués et en vérifiant qu'ils ne présentent pas de risques pour la population. **La commune prend note et intégrera ce sujet dans le rapport de présentation.**
5. Dans les zones AU le choix entre aménagement par une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements doit être précisé dans le règlement. **La commune indique que le texte des OAP sera amendé afin de préciser ces choix d'aménagement.**
6. Le règlement des zones naturelles et forestières doit être complété en précisant que les clôtures doivent être en matériaux naturels ou traditionnels. **La commune amendera le règlement écrit en conséquence.**
7. Ajouter l'article 6 du règlement : « les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge. Le plancher bas sera édifié au moins 0,50 mètres au-dessus de la côte de la crête de la berge ». **La commune amendera le règlement écrit en conséquence.**
8. Reclasser en zone A ou N les parcelles OB 0627 et OH 590, les parties nord des parcelles OB 0040 OH 586 et 588, OI 0006 0003, les parties ouest des parcelles OI 0012 et 0473. **La commune indique que les parcelles concernées semblent correspondre à des fonds de jardins privés ou à des espaces déjà artificialisés au regard de l'OSC et que cette situation sera vérifiée.**

42 Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute Garonne

La chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne émet un avis favorable sous les 11 réserves suivantes.

1. Compléter le diagnostic agricole sur un certain nombre de points. **La commune se rapprochera de la Chambre d'Agriculture afin de collecter les informations correspondant à ces compléments demandés.**
2. Justifier le chiffrage de la consommation d'ENAF liée aux autorisations d'urbanisme accordées entre 2021 et l'arrêt du PLU. **Dans sa réponse, la commune rappelle que cette justification est donnée dans la justification des choix (page103).**

3. Reprendre le calcul de l'économie générale du PLU au regard de l'évolution de la donnée sur la consommation d'ENAF sur la période 2021-2025 par rapport au premier arrêt du PLU. La commune confirme et justifie clairement le calcul de l'économie générale du projet.
4. Reprendre l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs Mont-Saint-Charles Nord et Le Couzi 2, en garantissant leur ouverture après 2031. La commune indique que le secteur du Couzi 2 sera le dernier à s'ouvrir et pourra être urbanisé lorsque 70% des secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord seront construits. Pour les raisons que j'ai indiquées dans l'analyse du projet, j'estime au contraire que le premier secteur à ouvrir à l'urbanisation doit être celui du Couzi 2.
5. Permettre dans les zones Nce l'implantation de bâtiments agricoles. La commune prend note étudiera la proposition de la Chambre d'Agriculture. La demande de la Chambre d'agriculture m'apparaît irrecevable pour les terrains de la trame verte et bleue. Or les zones Nce me semblent recouvrir la trame verte et bleue.
6. Se conformer à la note de la CDPENAF concernant la réglementation des annexes aux non liées à une activité agricole. La commune prend note et modifiera le règlement en conséquence.
7. Mieux justifier la définition du secteur Aeq et décrire le projet de centre équestre. La commune indique qu'elle se rapprochera du porteur du projet.
8. Reclassez en zone A certaines parcelles classées en Nce. La commune prend note et vérifiera le classement de ces parcelles afin d'être en adéquation avec les pratiques agricoles du territoire. Les terrains de la Trame verte et bleue ne peuvent, à mon sens, en aucun cas être classés en zone A.
9. Reclassez en zone A de parcelles B 40 et 627, I 473, 3, 6 et 12 situées dans la zone UB. La commune prend note et vérifiera. La DDT a également demandé le reclassement de ces parcelles.
10. Réduire l'emprise du STECAL Nt sur la parcelle DE258 à l'emprise des bâtiments et non de la parcelle. La commune prend note et vérifiera les éléments des projets d'hébergement touristique. L'emprise de ce STECAL sur la parcelle DE 258 est d'environ 3700 m² dont environ 700 m² sont occupés par les bâtiments et une partie des terrains nus sont déjà artificialisés. Dans ces conditions la demande de la Chambre ne me paraît pas pouvoir être justifiée au titre de la préservation de l'activité agricole dans la commune. De plus, plutôt que de permettre le cas échéant à des engins agricoles de manœuvrer au ras du gîte, il me paraît au contraire préférable de ménager un espace de respiration entre ce dernier et la zone agricole. Satisfaire la demande de la chambre me semble donc inopportun.
11. Mieux justifier l'emplacement réservé n°7 prévu pour la création d'un jardin public potager. La commune détaillera ce projet de jardin collectif.

4.3 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF émet un avis favorable sur la création des STECAL Na, Nam, Nt.

Elle émet un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve d'imposer l'implantation des constructions à 3 mètres minimum des limites séparatives, de limiter la hauteur des extensions à la hauteur de l'existant ou au niveau de la zone refuge en zone inondable et de réglementer la surface de plancher

et l'emprise au sol maximale des annexes sans dépasser 50m². La commune prend note et ajustera le règlement écrit.

4.4 Avis du Pays Sud Toulousain en charge du SCOT

Le Pays Sud Toulousain demande de vérifier la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCOT arrêté concernant d'une part l'objectif de construction de logements abordables et de logements locatifs conventionnés et d'autre part la trame verte et bleue. La commune indique que le projet de PLU est compatible avec le SCOT arrêté concernant la production de logements abordables et sociaux et qu'elle vérifiera les données du SCOT arrêté concernant la trame verte et bleue. Depuis l'avis rendu par le Pays Sud Toulousain la révision du SCOT a été approuvée le 26 janvier 2026. C'est donc au regard du DOO approuvé que doit s'apprécier la compatibilité du PLU avec SCOT. Or s'agissant de la production minimale de logements sociaux conventionnés pour les pôles de service, catégorie de communes dont relève Venerque la prescription P92 du SCOT approuvé fixe un objectif d'au moins 10%. Le projet de PLU propose, en termes de mixité sociale, « 25% de logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, en accession à la propriété, diversifiés, répondant à des besoins spécifiques » sans distinguer au sein de cet ensemble les logements sociaux conventionnés des logements abordables et en y mêlant les logements adaptés qui, dans le DOO du SCOT approuvé, sont comptés à part et donc pas pris en compte dans les logements sociaux et les logements abordables. La commune devra préciser dans le règlement des zones AU que les logements sociaux conventionnés doivent représenter au moins 10% des logements construits car ils constituent souvent la première étape d'un parcours résidentiel. Cela fera l'objet d'une réserve dans mon avis.

4.5 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Le projet de révision du PLU n'appelle pas d'observation de sa part.

4.7 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne

Le Conseil Départemental signale que le secteur routier d'Auterive reçoit de nombreuses doléances de riverains concernant la sécurité piétonne de la RD 74 déjà fortement urbanisée. La commune répond qu'elle envisage de restructurer cette portion de voie pour y intégrer des aménagements piétons et qu'elle a mis en place un emplacement réservé à l'Est de l'OAP Mont-Saint-Charles-Sud. J'ai pu vérifier que l'absence de trottoir le long de la partie urbanisée de cette voie est particulièrement dangereuse pour les piétons.

4.8 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne

La chambre de Commerce et d'Industrie attire l'attention de la commune sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire pour assurer la continuité des parcours résidentiels. Par ailleurs, elle note que la zone d'activité de la Tuilerie ne devrait offrir qu'un potentiel limité de nouvelles entreprises. La commune prend note de la première remarque de la Chambre et, s'agissant de la seconde, précise que la zone de la Tuilerie ne sera pas étendue, mais renforcée par une densification des espaces existants.

4.9 Avis du SIVOM SAGE

Le SIVOM rappelle qu'une extension du réseau d'assainissement collectif sera nécessaire pour les OAP du Mont-Saint-Charles et précise que cette extension est prévue. Elle indique que le secteur du

Couzi 2 est raccordable au réseau d'assainissement collectif, mais qu'il se trouve en dehors du zonage d'assainissement et qu'en conséquence ce dernier devra être révisé.

Par un courrier reçu le 2 février 2026, le SIVOM informe la commune qu'il lève ces 2 réserves. Les travaux pour l'extension du réseau pour les Secteurs du Mont-Saint-Charles Nord et Sud sont programmés pour le second semestre 2026. Le SIVOM acceptera une dérogation pour le projet Couzi 2 en anticipation de la révision du schéma directeur d'assainissement collectif

4.10 Avis de l'Agence Régionale de Santé

L'ARS donne un avis favorable assorti de 5 recommandations dont 4 proposent d'enrichir l'OAP thématique « développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables » en prenant davantage en compte les mesures susceptibles de protéger les populations des effets du changement climatique ; en veillant à ce que la palette des espèces végétales proposée ne comprenne pas d'espèces hôtes des chenilles processionnaires du pin ; en la complétant par des mesures de prévention des ambrosies ; en intégrant dans l'OAP et le règlement des mesures de prévention des eaux stagnantes. Enfin l'ARS propose que les OAP sectorielles et « Densité » soient enrichies par une incitation à l'installation de dispositifs de collecte des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) dans les futurs logements. **La commune indique que ces OAP seront complétées et enrichies.**

4.11 Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile

La DGAC informe la commune que Venerque est concernées par les servitudes établies en dehors des zones de dégagement concernant les installations particulières qui soumettent à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile l'établissement d'installations dont la hauteur est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations et à 50 mètres en dehors. **La commune prend note et complétera la liste des servitudes en conséquence.**

4.12 Avis de TEREKA

TEREKA indique qu'une canalisation de gaz de haute pression traverse le territoire de la commune et demande qu'elle soit représentée sur les cartographies du PLU, que la servitude associée à cette canalisation soit inscrite dans la liste des servitudes. **La commune indique qu'elle a déjà annexé la servitude d'utilité publique. De même la zone affectée par cette servitude est repérée sur le plan de zonage.**

4.13 Avis de RTE

RTE informe la commune qu'il n'exploite pas d'ouvrage de transport d'électricité à haute tension ou très haute tension (supérieure à 50 000 volts) sur le territoire de la commune. **La commune prend note.**

4.14 Avis de l'INAO

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet de PLU. **La commune prend note.**

4.15 Avis de la Communauté de Communes Bassin Auterivain

Le service habitat de la Communauté de Communes insiste sur la nécessité de développer l'offre en accession sociale et abordable à la propriété. Il encourage la commune à solliciter auprès du préfet le reclassement de la commune en zone B1 ou B2 qui pourrait permettre d'attirer plus d'investisseurs « habitat » sur la commune. Enfin il alerte sur l'évolution récente de la vacance de longue durée en

particulier dans le cœur du bourg et la nécessité d'éviter toute nouvelle hausse de la vacance dans le parc ancien. **La commune prend note et amendera le diagnostic du territoire dans ce sens.**

4.16 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

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.

Sur ces 2 points, la commune indique d'une part qu'elle complétera l'évaluation environnementale et, d'autre part, que seuls quelques emplacements réservés viennent sécuriser des voiries existantes et donc impacter le milieu agricole sur une infime lisière.

Je rappelle, que cet avis étant émis plus de 3 mois après la réception du dossier, la MRAe est réputée n'avoir pas de recommandations à formuler.

5 Contributions du public

La commune a fourni à chacune de ces contributions des réponses très détaillées qui sont consultables dans l'annexe 1 de ce rapport. **Elles sont résumées ci-dessous en caractères verts et mes remarques personnelles sur ces contributions et ces réponses sont en caractères rouges.**

Contributions écrites

Contribution n°1

Madame Médale demande le reclassement en zone constructible de la parcelle 909. Elle souhaite savoir s'il serait possible d'implanter des tiny-houses ou des mobiles homes sur les parcelles 160 et 107 et s'agissant de cette dernière, demande si on pourrait en faire une zone arborée. Elle s'oppose à la création de l'emplacement réservé ER9 qui empêche l'accès à son terrain.

La commune signale que site présente actuellement plusieurs contraintes significatives en matière d'accessibilité et de desserte. La voie d'accès existante présente une largeur insuffisante pour assurer des conditions normales de circulation ainsi que l'intervention des véhicules de secours. Cependant elle indique qu'elle pourrait examiner la demande de reclassement en zone constructible des parcelles I-909 et I-907 sous réserve d'un avis favorable du SPANC pour la mise en place d'un assainissement autonome et d'une prise en charge par les intéressés du coût du raccordement aux autres réseaux. La voie qui longe la parcelle me semble faire moins de 2,5 mètres de large et donc ne pas satisfaire les obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours incendie et de ce fait pourrait rendre inconstructibles les terrains desservis uniquement par cette voie

La commune précise que l'implantation de tiny-houses ou de mobil-homes n'est pas autorisée par le règlement sur les parcelles ZA-107 et 160 car situées en zone N pour la première et en zone UBr et Nce pour la seconde.

Contribution 1 bis

Madame Médale, m'a par la suite transmis une analyse d'un expert foncier déclarant constructibles les parcelles I266 et I263 renommées depuis respectivement I909 et I907 et évaluant le prix de vente de l'ensemble de ces deux parcelles à 90 926 €, compte tenu du coût du raccordement au réseau d'assainissement collectif à supporter par un acquéreur éventuel.

La commune précise qu'elle ne prendra en charge aucun coût relatif aux raccordements aux réseaux publics, notamment pour l'assainissement et l'alimentation électrique. Toute opération de construction ou d'aménagement devra être réalisée par le propriétaire ou l'acquéreur, qui devra assumer l'ensemble des frais nécessaires à la viabilisation des terrains et au raccordement aux réseaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

La commune prend acte de ces éléments techniques qui pourront être examinés dans le cadre d'une future procédure de modification simplifiée du PLU, après son approbation. Elle ne prend aucun engagement de reclassement à ce stade.

Je comprends le refus de la mairie de s'engager sur un reclassement éventuel de cette parcelle. Sa faible superficie (264 m²) pourrait rendre problématique l'installation d'un assainissement autonome efficient, de plus l'étroitesse de la voie imposerait le stationnement des visiteurs à l'intérieur de la parcelle et surtout ne permet pas de respecter les obligations d'accessibilité des secours incendie. D'ailleurs, il en va de même des terrains de la petite zone UB située au nord-ouest de cette parcelle. On pourrait, me semble-t-il, envisager d'inclure tout ce secteur dans la zone N qui l'entoure.

Contribution n°2

Monsieur et Madame Boglio demandent de maintenir le STECAL NT sur la route de Narbonne dont la demande a été déposée et acceptée le 27/11/2024.

La commune prend acte de la volonté de M. et Mme Boglio.

Contribution n°3

Monsieur et Madame Romieux souhaitent le maintien du zonage Aeq pour leur centre équestre, comme dans le PLU en vigueur et comme prévu dans le projet de révision du PLU.

La commune confirme que la zone Aeq sera maintenue dans son périmètre actuel. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°4

Monsieur Thomas Fouché, Président de l'Association de Préservation de l'Environnement de Venerque, considère que la voie le long de la salle Terra Viva coupe une continuité écologique et demande qu'un traitement spécifique de cette continuité soit ajoutée (passage faune sous la route en lieu et place d'une buse de petit diamètre). Il demande également la conservation de la zone boisée au sud de la photo ci-



contre et le classement de ces parcelles en zone Nc de préservation des continuités écologiques. **La commune répond que la révision du PLU ne comprend pas directement les aménagements de voirie.**

Par ailleurs, il demande que soit ajoutée à l'étude naturaliste la présence de 3 espèces protégées (la loutre d'Europe, la genette commune et la salamandre tachetée). **La commune indique que ces trois espèces protégées n'ont pas été observées lors du passage d'un écologue en mai 2024.**

Il se prononce contre l'objectif de 3500 habitants compte tenu du manque d'infrastructures déjà criant (salles de gym surchargées, écoles) et de l'afflux de voitures. **La commune rappelle que ce scénario démographique est en cohérence avec le SCOT.**

Il demande que dans la justification du projet soit ajoutées des mesures concrètes de mise en œuvre des ambitions affichées dans le PADD concernant : le renforcement « de l'offre en direction des jeunes » (Axe1 du PADD) ; l'amélioration de l'accessibilité au potentiel commercial du centre bourg (Axe 2 du PADD), il note que rien n'est prévu pour les PMR et personnes âgées, citant, à titre d'exemple, les trottoirs de la rue Rémuzat et de l'école de musique ; « l'amélioration du maillage et de la visibilité des chemins de randonnée » (Axe 2 du PADD ; l'Axe 3 dans son ensemble et en y ajoutant un chapitre spécifique « Vélo » ; le renforcement des corridors écologiques identifiés sur la carte (Axe4 du PADD).

S'agissant de l'OAP Mont-Saint-Charles-Sud, il demande de sécuriser la sortie du lotissement sur la RD74 par des dispositifs du type-Rond-point, haricot, ralentisseurs. **La commune indique qu'elle poursuivra l'étude des questions liées aux mobilités et à la sécurisation sur cet axe.**

Enfin Monsieur Fouché demande que les observations réalisées par l'APEV sur la faune soient ajoutées au « diagnostic de territoire et état initial de l'environnement » (Pièce 1-B du rapport de présentation).

Contribution n°5

Monsieur Cédric Polesello souligne que l'intégralité des zones AU du nouveau PLU appartiennent à une seule famille et qu'elles sont actuellement utilisées pour la culture des céréales et du tournesol.

Il note que sur la carte d'aptitude des sols le secteur référencé dans le PLU comme Mont Saint Charles Nord est classé U2, c'est-à-dire défavorable à la construction. De même, selon la carte de la qualité agronomique des sols du SCOT, ceux du bassin auterivain étant très bons et nettement meilleurs que, par exemple, ceux du Volvestre, il lui semble peu judicieux de réduire le potentiel agricole du territoire en terres de qualité. Une des problématiques du SCOT étant de rééquilibrer les disparités

démographiques entre le nord et le sud du Pays Sud Toulousain, il lui semblerait donc logique de favoriser l'urbanisation de la région Sud.

Il considère qu'en l'état, la version révisée du PLU ne fait pas l'effort de suivre les prescriptions du SCoT. Il indique que la prescription n°44 « Identifier le potentiel foncier mobilisable » précise que l'identification du foncier mobilisable implique d'identifier, notamment, « *des espaces voués à muter et à se densifier par intensification urbaine : changement de destination, mobilisation de friches, récupération de la vacance, restructuration, démolition –reconstruction* » alors que les terrains agricoles ciblés dans le PLU font l'objet d'une exploitation agricole continue et ne constituent aucunement des espaces « *voués à muter* » et qu'à l'inverse de tels espaces ont été identifiés dans le projet et devraient être ouverts à l'urbanisation de manière privilégiée, en lieu et place de parcelles agricoles ciblées. De même, la Prescription n°49 « Préserver le foncier agricole » indique : « *Les documents d'urbanisme locaux préservent les espaces agricoles de manière pérenne et durable* » et « *la réhabilitation de bâtis existants ou d'espaces déjà artificialisés est prioritaire* ». Il souligne à cet égard que les terrains du Mont Saint Charles et du Couzi, que le PLU prévoit de rendre constructibles, sont des terrains agricoles et exploités, et note que la commune ne démontre pas avoir recherché comme alternative à la disparition des terres agricoles actives si, des terrains classés en zone agricole, mais non exploités, étaient susceptibles de se prêter à l'extension.

Par ailleurs, il remarque que l'urbanisation prévue pour les terrains du Couzi et du Mont Saint Charles favorise des parcelles individuelles de petites tailles, fragmentées, ou des constructions en bandes utilisées essentiellement pour des logements sociaux favorisant grandement l'imperméabilisation des sols. L'urbanisation voulue dans la nouvelle version ne lui semble pas favoriser les logements en appartements alors même que la construction de logements collectifs réduisant l'empreinte au sol pourrait permettre une végétalisation accrue, absolument nécessaire pour faire face au réchauffement climatique.

En conclusion, pour toutes ces raisons, il estime nécessaire de stopper ce projet afin de permettre une réflexion aboutie et concertée et tenant réellement compte des enjeux pour Venerque et le pays Sud Toulousain.

La commune rappelle que l'étude de densification réalisée en 2023 a permis d'identifier un potentiel de 64 dents creuses (soit environ 80 logements) et de 56 divisions parcellaires (représentant environ 28 logements supplémentaires). Elle précise que les critères regardés et étudiés pour l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation sont les suivants : proximité avec le bourg notamment, proximité avec les services et équipements, les accès, la présence des réseaux, l'absence de risque et l'absence d'enjeu agricole majeur. Le critère agricole est à modérer car l'agriculture est omniprésente aux abords des bourgs notamment aux abords du bourg de la commune de Venerque. Je prends note de la réponse de la mairie. Par ailleurs, la carte d'aptitude des sols qu'évoque Monsieur Polesello n'est pas une carte d'aptitude à la construction, mais d'aptitude à l'assainissement autonome et ne concerne donc pas les zones AU.

Contribution n°6

Monsieur Dimitri Valax demande d'analyser les causes du taux de logements vacants et d'intégrer des mesures incitatives pour réduire ce taux avant d'envisager de nouvelles constructions. Il considère que le potentiel de densification des espaces interstitiels en zone UB doit être exploité en

priorité, en cohérence avec la sobriété foncière visée par le PADD. La commune rappelle que le taux de vacance autour de 6 à 7% permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Le taux de vacance dans la commune s'établissait en 2022 à 6,4%.

S'agissant du secteur du Couzi 2, il considère qu'une requalification du chemin du Couzi ou une alternative d'accès est nécessaire ; que l'exposition nord et l'encaissement limitent l'efficacité des panneaux solaires, rendant nécessaire une étude d'impact énergétique ; qu'une étude hydrologique détaillée est requise, notamment sur l'impact de l'urbanisation sur les eaux de ruissellement et les zones humides en aval ; que le faible taux de vente dans le lotissement actuel du Couzi suggère un manque d'attractivité, imposant la réalisation d'une analyse de marché ; que des alternatives devraient être analysées : extension du lotissement des Vignes, proche de l'Intermarché, ou agrandissement du lotissement de la Trinité sur les parcelles adjacentes plates. La commune rappelle qu'une voie a été créée pour desservir l'espace socioculturel, le quartier du Couzi et amorcer le futur projet Couzi 2. Concernant la gestion des eaux pluviales, elle indique que l'OAP sera enrichie par les dispositions suivantes : des noues paysagères ou des bayssières seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol ; des tranchées d'infiltration seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur ; l'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle. S'agissant des alternatives possibles aux choix d'extension de l'urbanisation prévus, la commune indique que l'extension du lotissement des Vignes n'a pas été retenue car située le long de la RD 19 et contraire aux orientations du PADD visant à concentrer le développement près du centre. Je prends note de la réponse de la commune, mais, selon moi, des études devront être réalisées pour s'assurer que ces dispositifs sont suffisants pour ne pas accroître, par rapport à la situation actuelle, les rejets d'eau dans le Moudouch lors d'épisodes pluvieux intenses et/ou de longue durée.

S'agissant du projet commercial et de la dynamique du centre-bourg, la création d'un mini-centre commercial près de l'Intermarché doit à son avis être intégrée dans la stratégie commerciale globale et le centre-bourg nécessite une requalification (ex. : mixité fonctionnelle, aménagements piétonniers) pour éviter sa désertification.

Il propose la création d'écoquartiers végétalisés disposant de services de proximité (commerces, crèches, lieux de vie), facilitant les mobilités actives (itinéraires cyclables, stationnements, vélos) et le développement des énergies renouvelables (toitures, mutualisation).

Avant toute augmentation de la population, il juge nécessaire une évaluation de la capacité des infrastructures existantes : écoles et crèches, stationnements (optimisation, mutualisation), loisirs (parcs, espaces jeunesse, multi-activités), réseaux (assainissement, eau, électricité) et d'intégrer au PLU un plan d'investissement des infrastructures synchronisé avec les OAP.

Contribution n°7

Monsieur Silvère Arnault et Madame Pauline Puel regrettent la disparition du secteur Aj correspondant à des jardins familiaux, remplacé par le secteur AU Saint-Charles-Nord et souhaitent

que le projet de PLU prévoit l'implantation de zones de jardins familiaux (secteurs Aj) afin de conserver des zones végétalisées au sein des zones d'habitations existantes et futures.

La commune indique qu'au sein du secteur AU Mont-Saint-Charles, les OAP prévoient la création d'espaces collectifs et végétalisés et qu'elle veillera à ce que ces aménagements assurent un équilibre entre les espaces construits et les espaces communs, permettant la présence de zones végétalisées favorisant le lien social et les usages collectifs au sein des futures habitations. Elle estime que bien que le zonage Aj ne soit plus maintenu, le projet garantit la présence de végétalisation et d'espaces communs intégrés dans le tissu urbain, répondant partiellement aux attentes exprimées.

Je prends note de la réponse de la commune, mais un secteur Aj pourrait, me semble-t-il, être maintenu dans ce secteur en bordure de la zone AU du Mont-Saint-Charles-Nord.

Contribution n°8

Monsieur Jérémy Bortolotti, nu-propiétaire d'un terrain situé à proximité immédiate du périmètre du secteur Couzi 2, se déclare opposé au projet de lotissement qui y est prévu et demande son abandon pour plusieurs raisons : l'implantation d'immeubles en R+1 et R+2 apparaît en nette discontinuité avec l'environnement bâti actuel, essentiellement composé de constructions de plain-pied ou à étage limité, elle modifie profondément l'équilibre architectural et paysager du quartier ; les hauteurs projetées entraîneraient des situations de vis-à-vis direct, une perte d'intimité ainsi qu'une dégradation des conditions d'ensoleillement pour les habitations existantes ; l'augmentation significative du nombre de logements pose question quant à l'adéquation des voiries existantes et plus largement des réseaux et équipements, déjà dimensionnés pour un habitat pavillonnaire, en particulier l'absence d'ouvrage de gestion des eaux pluviales dans l'esquisse du projet pose une question quant à l'aggravation significative du risque d'inondation par débordement du Moudouch provoqué par l'augmentation du ruissellement pluvial s'y rejetant du fait de l'imperméabilisation des surfaces, conséquence de la réalisation du projet.

S'agissant des risques d'inondation, la commune fait la même réponse qu'à la contribution n°6. S'agissant de la hauteur des constructions, elle indique que ces hauteurs envisagées (R+1 et R+2) participent d'une densification maîtrisée, cohérente avec les orientations du PADD et que leur mise en œuvre sera strictement encadrée par les OAP et le règlement du PLU, qui permettront de maîtriser les implantations, les gabarits, les ouvertures et les rapports aux limites séparatives. Je prends note de la réponse de la commune sur ce dernier point.

Contribution n°9

Monsieur Cyril Bourriquet, propriétaire des parcelles B627 et B40 note que le projet de PLU les reclasse en totalité en zone UB, comme c'était le cas en 2013 lors de leur achat. Il demande que ce reclassement soit maintenu lors de l'approbation du PLU. La commune confirme que ces parcelles demeureront en totalité situées en zone UB. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°10

Monsieur Christophe Coustouzy propriétaire des parcelles ZA164, 165 et 166 situées avenue de Sous Roches et classées en zone UBr, confirme sa demande, formulée lors de ma permanence du 20 février,

que ces parcelles demeurent constructibles, contrairement à ce que prévoit le règlement de cette zone dans le projet de PLU.

La commune rappelle son objectif de stopper les nouvelles constructions dans cette zone, compte tenu notamment du caractère ancien du PPRn (2001) au regard des événements constatés sur le terrain. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°10 bis

En complément de la contribution précédente, Monsieur Christophe Coustouzy m'a transmis par mail copies du certificat d'urbanisme opérationnel pour créer 2 lots à bâtir sur ces parcelles, de l'arrêté de sursis à statuer sur sa déclaration préalable de division foncière du 3 mars 2023, de la décision du tribunal administratif de Toulouse du 24 septembre 2025 annulant cet arrêté et enfin d'un nouvel arrêté de non opposition à sa déclaration de division foncière. Même réponse de la commune que précédemment

Contribution n°11

Monsieur Gabriel Grebel s'inquiète de la compatibilité de l'objectif d'accueil de 600 nouveaux habitants à l'horizon 2035 avec la capacité des équipements publics, il demande de conditionner l'ouverture des zones AU à une étude d'impact sur le trafic et à un plan de financement des équipements publics.

Il demande si la mobilisation des dents creuses a été priorisée avant toute extension.

Il s'inquiète de l'altération de la qualité de l'environnement que pourrait provoquer l'augmentation de la hauteur autorisée des constructions et demande si des dispositions d'insertion paysagère ou des reculs par rapport aux limites séparatives plus importants ont été prévus pour les constructions en R+2.

Il s'oppose à toute nouvelle construction dans les zones UBr.

Il considère que le projet Couzi 2 risque de créer une coupure irréversible dans les corridors écologiques locaux et demande la sanctuarisation de cette zone en espace naturel (N) ou, à défaut, une réduction drastique de l'emprise constructible pour garantir un corridor de passage suffisant pour la faune. Il conteste formellement la conclusion du rapport de présentation qualifiant de faible impact sur la biodiversité de la conversion de secteurs agricoles en zones constructibles car cette conversion entraîne une destruction irréversible d'habitats pour les insectes fouisseurs ou les rapaces qui utilisent ces espaces ouverts comme zones de chasse. La commune estime que le projet respecte les continuités écologiques identifiées et maintient les liaisons entre les espaces agricoles et boisés existants. Les surfaces constructibles ont été définies de manière à minimiser l'impact sur la biodiversité, en cohérence avec les prescriptions du SCoT et les objectifs environnementaux du PLU. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°12

Madame Béatrice Pereira s'oppose au projet de lotissement de 39 lots sur le secteur du Couzi 2. Elle propose d'en faire une zone reboisée accueillant un jardin public avec jeux pour les enfants, promenade, parcours de santé et départ de chemin de randonnée. Elle estime que bétonner ce

terrain avec une si forte pente ne peut qu'entraîner des inondations au niveau du Moudouch. S'agissant du risque d'inondation, la commune fait la même réponse qu'à la contribution n°6.

Contribution n°13

Au nom de l'indivision Desclaux, Monsieur Emmanuel Marie Desclaux demande le maintien en zone AU2 de la partie de la parcelle K133 ou, à tout le moins, d'en conserver la moitié en zone AU, soit environ 3200 m². Il joint à son mail une demande de certificat d'urbanisme en date du 1^{er} août 2025 pour un projet de 4 lots sur l'ensemble de la parcelle et dont l'accès se ferait par le chemin de Chibariot. La commune répond que les secteurs du Couzi 2 et du Mont-Saint-Charles sont les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque. Je partage l'avis de la commune, d'autant plus que le projet correspond à une densité d'environ 12 logements à l'hectare, très en deçà de la prescription du SCOT en la matière.

Contribution n° 13 bis

Monsieur Michel Desclaux confirme l'intérêt manifesté par la société SHERCO, dont le maintien de l'activité industrielle est très menacé, pour son investissement dans la réalisation et le financement (50 000 €) de son prototype de drone qu'il ne peut réaliser sans toucher sa part en tant qu'indivisaire du produit de la vente en terrain constructible d'une partie de la parcelle K133.

Par ailleurs, il signale que Madame Paillole est disposée à céder le terrain nécessaire pour l'élargissement du chemin de Chibariot sur environ 100 mètres. La commune rappelle que La parcelle K133, située dans le secteur de la Trinité, est plus éloignée du bourg et des centralités communales, et son urbanisation n'a pas été retenue comme prioritaire dans le projet de PLU.

Contribution n°13 ter

Madame Anne Izard, Monsieur Emmanuel-Marie Desclaux et Madame Yvonne Razimbau, propriétaires indivis de la parcelle K133 contestent le déclassement de la partie actuellement constructible de cette parcelle car il leur apparaît contraire à plusieurs objectifs du DOO du SCOT :

- Principe de continuité de l'urbanisation et limitation de l'étalement urbain : le projet s'inscrit directement dans la continuité du lotissement de la Trinité et son abandon créerait une rupture de continuité du tissu urbain.
- Objectif de sobriété foncière et de mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés : la parcelle correspond exactement à ce type de foncier stratégique et empêcher son urbanisation reviendrait à reporter la pression foncière vers d'autres secteurs en contradiction avec le principe de sobriété foncière.
- Optimisation des réseaux et des investissements existants : la parcelle est située dans un secteur bénéficiant de voiries et de réseaux ; la capacité des réseaux existants d'électricité, d'assainissement et d'eau pluviale est suffisante pour un projet d'urbanisation de la partie constructible de la parcelle K133, quant au réseau d'eau potable, plusieurs solutions sont envisageables.

- Cohérence territoriale et structuration de l'urbanisation : le déclassement partiel de la parcelle créerait une enclave non urbanisée au sein d'un secteur aménagé, générant une incohérence morphologique et territoriale.

Par ailleurs, ces personnes considèrent qu'aucun élément nouveau objectivement établi ne justifie la remise en cause du projet, laquelle porterait atteinte au principe de sécurité juridique et de stabilité des choix d'urbanisme. Enfin, elles soulignent que le projet tel que précisé dans la demande de certificat d'urbanisme du 14 avril 2025 (voir contribution n°13 ci-dessus) est immédiatement réalisable, ne modifie pas le projet global de la mairie au vu de sa faible surface, paraît en cohérence avec les choix retenus par la commune en termes de nombre de logements à produire et de mobilités dans la mesure où il pourra permettre le développement de nouvelles pistes cyclables, de cheminements piétons inter quartiers et de lieux de balade.

A cette contribution est joint un courrier de Madame Sarah Lacourt, tutrice de Monsieur Michel Desclaux. Cette dernière indique qu'un protocole transactionnel validé par le juge des tutelles a été signé par les conjoints Desclaux pour permettre la répartition, l'attribution ou la vente, selon les souhaits de chacun, des terres dépendant de la succession Desclaux. Elle souligne que le déclassement de la parcelle nécessiterait un nouvel accord et une nouvelle intervention du juge des tutelles qui ne ferait qu'allonger les délais pour régler la situation financière en grande souffrance de Monsieur Michel Desclaux.

La commune rappelle que la compatibilité d'un PLU avec un SCoT s'apprécie de manière globale et non prescription par prescription et que les auteurs d'un PLU ne sont par ailleurs pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols. Elle indique que le déclassement de la partie constructible de la parcelle K133 s'inscrit dans le parti d'aménagement clairement établi dans le PADD : recentrer le développement résidentiel à proximité immédiate du centre-bourg, des équipements publics et des centralités existantes, conformément aux orientations du SCoT qui identifie Venerque comme pôle de services. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°14

Suite à l'entretien que nous avons eu lors de ma permanence du 20 février 2026 concernant son projet de création d'un bâtiment pouvant accueillir 14 commerces à proximité du centre commercial Intermarché, Monsieur Christophe Coustouzy m'a transmis la demande de permis de construire de ce projet, le sursis à statuer émis par la commune et une note de son avocat estimant illégale, en raison du caractère laconique de sa justification, la disposition du projet de PLU autorisant dans cette zone les commerces de détail qu'à la double condition d'une surface de vente de plus de 300 m² et pour une seule unité commerciale. Dans cette note, l'avocat précise que la limite ainsi apportée aux commerces pouvant s'implanter dans cette zone constitue une atteinte à la liberté du commerce qui ne peut intervenir que dans des cas extrêmement limités dont le projet de son client ne relève pas.

La commune rappelle que jurisprudence admet qu'une restriction à l'implantation commerciale est légale dès lors qu'elle est fondée sur des motifs d'urbanisme identifiés, géographiquement circonscrits, et proportionnés à l'objectif poursuivi. Et que tel est bien le cas du règlement de la zone UFc. Elle précise que la condition de surface minimale de 300 m² par unité commerciale, assortie de la limitation à une seule unité vise à réserver la zone périphérique à des formats commerciaux

structurants — de type grande et moyenne surface—, qui par leur nature, leur superficie et leur mode de fonctionnement, n'ont pas vocation à s'implanter en centre-bourg et ne constituent pas une offre substituable aux commerces de proximité. À l'inverse, autoriser dans cette même zone l'implantation de 14 unités commerciales de petite surface, telles que le projet de M. Coustouzy le prévoit, reviendrait à reconstituer en périphérie une offre de proximité directement concurrente de celle que la commune s'efforce de maintenir et de développer dans le bourg — ce qui contreviendrait directement à l'orientation du PADD et à la cohérence du projet urbain. Je prends note de la réponse de la commune, mais constate que l'offre de l'Intermarché est en concurrence directe avec celle des commerçants du centre-bourg en étant d'ailleurs plus diversifiée. En raison précisément de la clientèle fréquentant l'Intermarché et des possibilités de stationnement, la zone UFc serait sans doute plus attractive pour de nouveaux commerces que le vieux-bourg. En maintenant l'interdiction totale d'implantation de petits commerces dans cette zone, la commune court le risque de n'en voir s'installer aucun dans la commune. Il me semblerait plus judicieux de l'autoriser dans cette zone au sein par exemple d'un sous-secteur de superficie réduite de façon à permettre en même temps l'implantation de grandes ou moyennes surfaces. Mais le projet de Monsieur Coustouzy de 14 commerces me semble, à cet égard, trop ambitieux.

Contribution n°15

Monsieur Jean-Claude Brégégère, résidant 11 Impasse des jardins du soleil, rappelle que lors de fortes pluies le Moudouch déborde de son lit et peut venir baigner le bas de sa propriété. L'urbanisation du coteau sur la rive opposée du ruisseau ne lui paraît pas en mesure de contenir les écoulements d'eau importants comme le peut actuellement un champ nu. En conséquence et vu les pluies torrentielles auxquelles nous devons nous préparer au regard du changement climatique, le risque d'inondation de sa parcelle par débordement plus important lui paraît patent. C'est pourquoi il s'oppose au projet du Couzi 2. Même réponse de la commune qu'à la contribution n°6.

Contribution n°16

Mesdames Béragère Darles et Reine Darles, exploitantes agricoles des parcelles C53 et C120 sises dans le quartier Céré, cherchent à compléter leur revenu agricole par le développement d'activités liées à l'agriculture comme l'agro-tourisme et ont identifié une zone pour un lieu d'accueil de voyageurs accompagnés de chevaux en construisant sur la parcelle C53 un bâtiment type écurie pour abriter les chevaux et, dans l'idéal, un gîte. Une servitude de transport de gaz longeant la parcelle, cette construction ne serait possible que sur sa partie sud. C'est pourquoi elles demandent la suppression du classement en EBC de cette parcelle, de même que celle du classement en EBC de la parcelle C120 en raison de l'absence d'arbres. La commune note une anomalie dans le PLU en vigueur, qui a été corrigée dans la nouvelle version du PLU soumis à enquête publique. Elle précise que le projet ne pourrait se réaliser qu'en créant un STECAL et en demandant un changement de destination du bâtiment de la parcelle C53 qui doivent recevoir un avis conforme de la CDPENAF. La commune précise qu'aucun STECAL ne sera ajouté après enquête publique, car cela nécessiterait un nouvel arrêt du PLU. Elle rappelle que le PLU étant un document évolutif, une fois que le projet touristique sera abouti (plan, budget, etc.), une nouvelle demande pourra être déposée en mairie pour faire évoluer le PLU et mettre en place un zonage particulier. Sauf erreur de ma part, seul le changement de destination est soumis à avis conforme de la CDPENAF, alors que l'avis sur la création du STECAL n'est

qu'un avis simple. Par ailleurs, dans zonage du projet de PLU, les parcelles C120 et C53 ne sont pas couvertes par un EBC. C'est sans doute l'anomalie notée par la commune dans le PLU en vigueur.

Contribution n°17

Monsieur Alain Miglos demande, si ce n'est pas déjà fait, de prévoir une réserve foncière entre les numéros 23 et 25 de l'avenue de Sous Roches dans la perspective de constructions et/ou d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il précise que cette surface nécessite, de par sa fonction, un accès direct à partir de la voie ouverte à la circulation publique. La commune est favorable à l'inscription d'un emplacement réservé ER n°9 à cet endroit dans le zonage arrêté du PLU de Venerque. Elle veillera à ce que cette inscription ne bloque pas l'accès aux terrains privés et reste compatible avec les droits des propriétaires. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°18

Madame et Monsieur Stéphanie et Samuel Sautière s'opposent au projet du Couzi 2 pour différentes raisons.

Il leur paraît peu probable que la construction de nouveaux bâtiments sur cette zone permettra « le maintien de la ripisylve » située en limite de parcelle au droit du ru en contrebas du talus, la construction de la nouvelle salle polyvalente, et la construction d'un nouveau lotissement à proximité (travaux en cours) ayant déjà fortement impacté la végétation présente sur le talus et l'abattage d'arbres risquant de déstabiliser les talus en question.

Leur propriété étant en bordure du Moudouch, ils ont déjà vécu plusieurs débordements de ce ru, dont le dernier a entraîné plusieurs chutes d'arbres situés à proximité immédiate. Ils signalent qu'à l'heure actuelle, la nouvelle descente d'EP venant des dernières surfaces imperméabilisées gonfle déjà considérablement les eaux du ru lors des orages. Ils considèrent que l'évacuation des eaux pluviales d'un autre lotissement ne saurait s'envisager vers ce ru car cela augmenterait encore les risques d'inondation et de déstabilisation des sols pour toutes les propriétés bordant le ru en aval. Ils estiment qu'à minima, des dispositifs permettant d'infiltrer les eaux et de limiter les débits de restitution des pluviales au milieu naturel devraient être imposés, comme un bassin d'orage dimensionné sur une pluie de fréquence 30 ans.

Enfin, la suppression de cet espace agricole constituerait selon eux une perte d'opportunité pour notre village. Il leur paraîtrait plus pertinent de valoriser cette surface pour améliorer l'autonomie alimentaire de notre territoire, en la transformant en verger ou en jardin partagé ou en la cultivant en agriculture biologique. S'agissant du risque d'inondation, la commune fournit la même réponse qu'à la contribution n°6. Concernant la ripisylve, elle rappelle que la zone naturelle a été élargie autour de la ripisylve, afin de renforcer la protection de ce corridor écologique et de limiter les pressions liées à l'urbanisation. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°19

Madame Yolaine Michel, résidant 9 Impasse des jardins du soleil, s'oppose au projet du Couzi2 pour plusieurs raisons :

Alors que ces dernières années, des épisodes de fortes pluies orageuses ont provoqué des ruissellements importants depuis les versants sud et est, entraînant des inondations dans leur lotissement, l'urbanisation de ce secteur ne pourrait, à ses yeux, qu'aggraver cette situation, d'autant que les documents fournis ne présentent aucune garantie rassurante sur la gestion des eaux pluviales.

La construction prévue de deux logements collectifs de 10m de hauteur sur la partie basse du secteur Le Couzi créerait, à son sens, un vis-à-vis plongeant sur les terrains et habitations de son lotissement engendrant un mal-être quotidien et, à terme, une dépréciation significative de la valeur des biens.

Autoriser la construction de logements sur un versant exposé au nord et aussi pentu relève, à ses yeux, d'une aberration écologique : la plupart des logements seront peu ou pas ensoleillés, privant leurs occupants de lumière naturelle et de bénéfiques thermiques en hiver. De plus, elle constate que l'investigation naturaliste souligne la forte probabilité de présence d'une zone humide en bas de parcelle et qu'aucune étude approfondie n'a été réalisée pour confirmer ou infirmer cette hypothèse, rendant hasardeuse l'ouverture à la construction d'un terrain potentiellement inconstructible.

Elle estime que rien ne garantit que les capacités d'accueil de l'école soient suffisantes pour faire face à cet accroissement de la population, et que les accès routiers à la parcelle ne sont pas adaptés à l'augmentation de trafic induite par ce projet rendant dangereux, pour les promeneurs et les sportifs fréquentant les coteaux, la route des Cimes et le chemin du Couzi.

S'agissant du risque d'inondation, la commune fournit la même réponse qu'à la contribution n°6. Elle indique par ailleurs d'une part qu'une investigation naturaliste a été réalisée sur le secteur Couzi 2 et n'a identifié aucun enjeu écologique ou zone humide empêchant la constructibilité ; d'autre part que bien que le secteur présente une pente orientée au nord d'environ 10 %, il reste compatible avec un projet d'habitat de qualité. Les expériences de lotissements sur terrains en pente dans le département et en région Occitanie ont démontré qu'une implantation adaptée en gradins, associée à une végétalisation et un traitement architectural réfléchi, permet de préserver la luminosité, les performances thermiques et la qualité de vie des occupants ; par ailleurs que la desserte du secteur a été anticipée par la création d'une voie structurante permettant une circulation sécurisée pour tous les usagers, y compris les piétons et cyclistes. **Je prends note de la réponse de la commune.**

Contribution n°20

Monsieur et Madame Dell Oste, habitant avenue du Mont-Saint-Charles s'opposent fermement à l'urbanisation prévue de part et d'autre de cette avenue car la trop grande quantité de lots prévus engendrera un bétonnage des sols qui leur semble inapproprié, à quoi s'ajoutera une pollution auditive et visuelle. **La commune répond que le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque. Je prends note de la réponse de la commune, mais j'estime que l'ouverture à l'urbanisation**

du secteur Mont-Saint-Charles doit être conditionnée à la réalisation au préalable de la voie verte reliant l'avenue du Mont-Saint-Charles à la zone Ube et à l'agrandissement de l'école.

Contribution n°21

Monsieur Eddy Baumgarth demande de confirmer que sa demande de création d'un STECAL sur sa parcelle H964 a bien été prise en compte. La commune confirme. Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°22

Maître Courrech, agissant pour le compte l'Association Régionale de Sauvegarde de l'Enfant, de l'Adolescent et de l'Adulte de la Région Toulousaine (ARSEAA) propriétaire du centre Guilhem, rappelle que le centre sera désaffecté d'ici 18 mois et demande une modification du zonage de certaines parcelles appartenant à l'ARSEAA et de plusieurs points du règlement de la zone UCg pour permettre une meilleure valorisation de ce site.

Le projet de révision modifie sensiblement le zonage des terrains de de l'ARSEAA. Il étend le classement en zone A sur une part plus importante de la parcelle B0285 et classe en zone A une partie de la parcelle B0014 actuellement classée dans sa totalité en zone UCg. Or la parcelle B0285 n'a jamais été exploitée et est utilisée par le centre Guilhem comme terrain d'activités notamment pour la pratique du football. Quant à la partie de la parcelle B0014 reclassée en zone A elle n'est pas utilisée pour la culture, mais est seulement fauchée pour du fourrage. Maître Courrech souligne que « leur requalification extensive en zone A aboutit à figer un foncier présentant un potentiel avéré de reconversion, pour lequel d'éventuels repreneurs du site ont manifesté leur intérêt du fait de son caractère plat (à la différence du reste du site en pente) ». De plus ces parcelles sont directement desservies par la voie privée de desserte cadastrée B0324 donnant sur la D35 et s'ouvrent sur le chemin reliant le site à la route départementale D94, cette accessibilité renforce leur caractère mobilisable. Pour ces raisons l'ARSEAA demande que les parcelles B0285 et B0014, la portion de la parcelle B0324 correspondant à la voie de desserte ainsi que la voie au Nord située sur les parcelles B0285 et B0014 soient maintenues ou classées en zone UCg.

Alors que l'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU en vigueur, le projet de PLU limite l'emprise au sol à 10% de celle existante, soit dans le cas présent à 728 m², ce qui limite fortement les possibilités d'évolution et de restructuration du bâti existant, freinant d'éventuels repreneurs et réduisant l'attractivité du site en particulier pour une reconversion hôtelière ou vers l'artisanat. Par ailleurs l'article 3 des dispositions générales du projet de règlement prévoit que le PLU doit s'appliquer lot par lot. Cette disposition en se substituant à une approche globale au niveau de l'unité foncière est de nature à rigidifier les possibilités d'aménagement.

Pour ces raisons, il est demandé une rédaction plus souple de la règle d'emprise au sol : par exemple un pourcentage plus élevé de 20% par exemple et une dérogation à l'application du règlement lot par lot pour le secteur UCg

De même plusieurs autres modifications du règlement envisagées dans le projet de PLU contribuent à ajouter de la rigidité et à compromettre des opérations de reconversion. Il est ainsi demandé

d'adapter l'article UCg-5.1 aux sites en reconversion par un assouplissement du pourcentage de pleine terre et par une appréciation à l'échelle de l'unité foncière ; que la définition des espaces en pleine terre intègre les aires de stationnement perméables et végétalisées de type « evergreen » ; que l'obligation de préservation des arbres se fonde sur des critères objectifs (état phytosanitaire, valeur paysagère ou écologique) ; de permettre une compensation qualitative par des plantations adaptées dans le cadre du projet global ; de maintenir la règle existante s'agissant des places de stationnement ou de modifier l'article UCg-6 du projet afin de tenir compte du stationnement existant. **La commune répond que la réduction du zonage actuel de la zone UCg résulte des remarques et avis formulés par les personnes publiques associées lors du premier arrêt de la révision du PLU. Elle accepte un assouplissement du pourcentage d'emprise au sol à 20 %, afin de ne pas freiner la reprise de l'ensemble du secteur UCg. Je prends note de la réponse de la commune. L'argument justifiant la réduction du périmètre de cette zone en raison des demandes émises par des personnes publiques associées lors du premier arrêt alors qu'elles n'ont pas été renouvelées lors de la présente enquête ne me paraît pas recevable, d'autant plus que le caractère plat de cette parcelle est de nature à intéresser des repreneurs. De plus, la commune ne répond pas aux demandes concernant l'application du règlement au niveau de l'unité foncière et non lot par lot, le stationnement, le coefficient de pleine terre, l'obligation de préserver des arbres qui m'apparaissent fondées pour faciliter la reconversion de ce centre.**

Contribution n°23

Madame Marie-Claude Rodriguez, domiciliée 34 Avenue du Mont-Saint-Charles, constate que le projet Couzi 2 prévoit en bas du site et tout le long du Moudouch des constructions de 7 et même 10 mètres qui seraient édifiées juste en face de sa maison entraînant une totale perte d'intimité.

Plus généralement, elle s'interroge sur : la capacité des infrastructures à supporter le développement de l'urbanisation du village dont la traversée est déjà très compliquée et dangereuse ; la capacité du Moudouch à absorber un afflux plus important d'eaux pluviales dans le contexte de dérèglement climatique.

Elle suggère de créer sur le site Couzi 2, au lieu de l'aménagement prévu, des jardins partagés ou des espaces de promenades arborés.

La commune liste les services publics existants et signale le projet de création d'une nouvelle école. S'agissant des risques d'inondations elle fournit la même réponse qu'à l'observation n°6. Je prends note de la réponse de la commune et constate qu'elle reste muette sur le risque de perte d'intimité. Sur ce point, toute extension de l'urbanisation, quel que soit le lieu où elle se fasse, crée nécessairement des situations de vis-à-vis, comme il en existe déjà dans le lotissement où réside Madame Rodriguez.

Contribution n°24

Monsieur et Madame Benabdallah constatent : que la commune est sujette à des problèmes de circulation de plus en plus fréquents ; que les infrastructures ne sont pas adaptées à l'augmentation de la population de ces dernières années ; que le partage de la voie selon les différents modes de mobilité (véhicules, cycles, piétons) est accidentogène et n'est pas pratique au quotidien.

Aussi ne comprennent-ils pas la décision de réaliser de nouveaux projets immobiliers sur la commune de nature à aggraver la situation actuelle alors que de plus l'école devient sous-dimensionnée.

Dans cette même optique, le lotissement prévu du Couzi2 est un endroit enclavé qui impose une sortie vers le lotissement de Figeac, très sinueux, ou débouchant vers l'avenue du Mont Frouzy, qui est difficile pour un passage de véhicules à double sens. Aujourd'hui, ils ne sont pas en mesure d'évaluer les conséquences de cet aménagement sur la fréquentation de l'école, des commerces ainsi que la circulation en centre bourg et sur le pont traversant l'Ariège.

Ce secteur du Couzi 2 leur paraît plus propice à une zone naturelle : une trame verte et bleue le long du ruisseau le Moudouch, qui pourrait s'étendre tout le long du cours d'eau et plus encore grâce à une liaison avec la zone humide située au niveau de la Tuilerie, mettrait en exergue les valeurs environnementales de la commune, en parallèle avec la réserve naturelle de la confluence de l'Ariège Garonne.

A leurs yeux, ces éléments montrent que le déclassement en zone A de la parcelle K628 dans le secteur Loupsaut au profit du classement en zone AU des parcelles du Couzi2 n'est pas cohérent. Sur ce dernier point, la commune répond que la révision du PLU a privilégié le recentrage de l'urbanisation vers le bourg, afin de limiter l'étalement urbain, que le secteur Couzi 2, en continuité avec des zones déjà urbanisées et proche des services, a été identifié comme prioritaire contrairement à des parcelles plus excentrées telles que K628 dans le secteur Loupsaut. Je partage l'avis de la commune à ce sujet, mais elle n'apporte pas de réponse à la remarque relative au sous-dimensionnement de l'école, à mon sens, pertinente. Par ailleurs, le débouché sur l'avenue du Mont Frouzy ne m'a pas semblé particulièrement problématique.,

Contribution n°25

Monsieur Jean-Yves Berny voit dans ce projet de PLU une logique d'urbanisation rapide, trop rapide faisant apparaître le risque de transformer Venerque en commune dortoir avec plus d'habitants mais moins de commun. La commune indique que le scénario démographique retenu est en cohérence avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT récemment approuvé. Elle juge que l'échéancier permet d'assurer que l'accueil de population reste cohérent avec la capacité des infrastructures publiques (écoles, voirie, réseaux, équipements collectifs) et évite toute saturation des services existants. Je prends note de la réponse de la commune, mais estime que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation devra prendre compte les dates prévues pour la réalisation de la voie verte et la création d'une nouvelle école.

Contribution n°26

Monsieur Olivier Rodriguez s'oppose au projet d'urbanisation du Couzi 2 pour plusieurs raisons.

Il estime la topographie du terrain inadaptée pour la construction. En raison de sa pente, le terrain nécessiterait des travaux de terrassement impactant le sol et le paysage. En raison du moindre apport en lumière naturelle, les habitations implantées sur ce versant orienté au nord auront une consommation énergétique et un besoin de chauffage plus élevés que des constructions orientées au sud. De plus, le bétonnage des surfaces réduira la capacité des sols à absorber les eaux pluviales, accroissant de ce fait le risque de surcharge du Moudouch.

A son sens, le terrain du projet de Cousi 2 joue actuellement un rôle de continuité écologique qu'il serait plus pertinent de renforcer que de la compromettre par une urbanisation inadaptée.

Ce terrain revêt à ses yeux un fort intérêt tant social qu'écologique. Peu exploité, il constitue un espace naturel paisible en continuité avec un petit bois, régulièrement fréquenté par les habitants pour la promenade, le jogging ou le vélo.

Son urbanisation, estime-t-il, porterait atteinte à la tranquillité et au cadre de vie du voisinage : dégradation de la qualité paysagère, atteinte à l'équilibre architectural du quartier, préjudice visuel pour les riverains, aggravation de la saturation de la voirie du centre de Venerque, risque accru de nuisances sonores en raison de la configuration en cuvette.

Monsieur Olivier Rodriguez fait une proposition de réaménagement de ce terrain et de renforcement du corridor écologique le long du Moudouch.



En réponse, la commune reprend les arguments qu'elle a développé lors de son analyse de l'observation n°19.

Observations orales

Observation n°1

Madame Polesello demande l'ouverture rapide à l'urbanisation des zones AU Mont-Saint-Charles-Nord et Sud ou au moins, dans un premier temps, de la zone Mont-Saint-Charles-Nord. La commune reconnaît que la formulation initiale du critère de déclenchement du phasage — fondé sur la délivrance d'au moins 70 % des **permis de construire déposés** — pouvait conduire à des délais d'ouverture difficiles à anticiper et propose de modifier le critère de déclenchement du phasage, en le faisant reposer non plus sur la délivrance de permis de construire, mais sur la **réalisation effective d'au moins 70 % des logements prévus** dans chacun des secteurs précédents. Je prends note de la réponse de la commune, mais j'estime que l'ouverture à l'urbanisation du secteur Mont-Saint-Charles doit être conditionnée à la réalisation au préalable de la voie verte reliant l'avenue du Mont-Saint-Charles à la zone UBe et à la construction prévue d'une nouvelle école.

Observation n°2

Monsieur Coutiet et Madame Tiqui demandent confirmation du changement de destination de leur bâtiment situé 300 chemin de Jordi. [La commune confirme.](#)

CONCLUSIONS et AVIS

Conclusions

1 Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête

S'étendant sur 1487 hectares, située à environ 25 kilomètres au Sud de Toulouse, Venerque est bordée à l'Ouest par l'Ariège et au sud par la Hyse alimentée par plusieurs ruisseaux traversant le territoire communal. Ce réseau hydrographique s'écoule dans un paysage vallonné s'adoucissant à l'approche de la Hyse au Sud de la commune pour laisser place à un relief de plaine. Il constitue avec ses berges un riche patrimoine naturel à préserver. Plusieurs dispositifs de protection concernent la commune : le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », la ZNIEFF de type I « Cours de L'Ariège » et celle de type II « L'Ariège et ripisylves », la Réserve Naturelle Régionale (RNR) « Confluence Garonne-Ariège », l'arrêté préfectoral de protection de biotope « Garonne, Ariège, Hers vif et Salat ».

Les terres agricoles, principalement consacrées aux grandes cultures, couvrent 79% du territoire communal, les forêts, situées le long de cours d'eau, 10% et les zones urbanisées, localisées dans la partie occidentale de la commune 11%.

Venerque s'est dotée d'un PLU en septembre 2016. Sa révision générale a été prescrite par une délibération du 16 mars 2020. Le PADD a fait l'objet d'un premier débat lors de la séance du conseil municipal du 13 décembre, 2021 puis a été modifié pour assurer sa compatibilité avec le SCOT. Un second débat sur le PADD s'est ainsi tenu le 25 septembre 2024. Le 14 janvier 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU qui a été ensuite transmis aux personnes publiques associées et à la MRAe. En dépit des réserves importantes formulées en particulier par la DDT s'opposant notamment à la création d'une zone d'équipements publics UBe dans un espace naturel le long de la Hyse et de l'avis de la MRAe demandant de compléter le dossier de façon très « substantiel » et de le lui soumettre à nouveau, le 15 mai 2025 un arrêté d'ouverture d'une enquête publique unique a été pris, portant sur le projet de PLU et le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Pierre et Saint Phébade. Cette enquête s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2025, au terme de laquelle la commissaire enquêtrice a rendu un avis défavorable sur le projet de PLU et un avis favorable sur le projet de PDA, créé depuis par arrêté préfectoral du 24 décembre 2025. Considérant que les modifications à apporter au projet pourraient, en raison de leur ampleur et de leur portée, être considérées comme portant atteinte à l'économie générale du projet, la commune a décidé de ne pas approuver le projet. Un nouveau projet a été arrêté le 9 octobre 2025.

Le PADD est structuré autour de quatre axes :

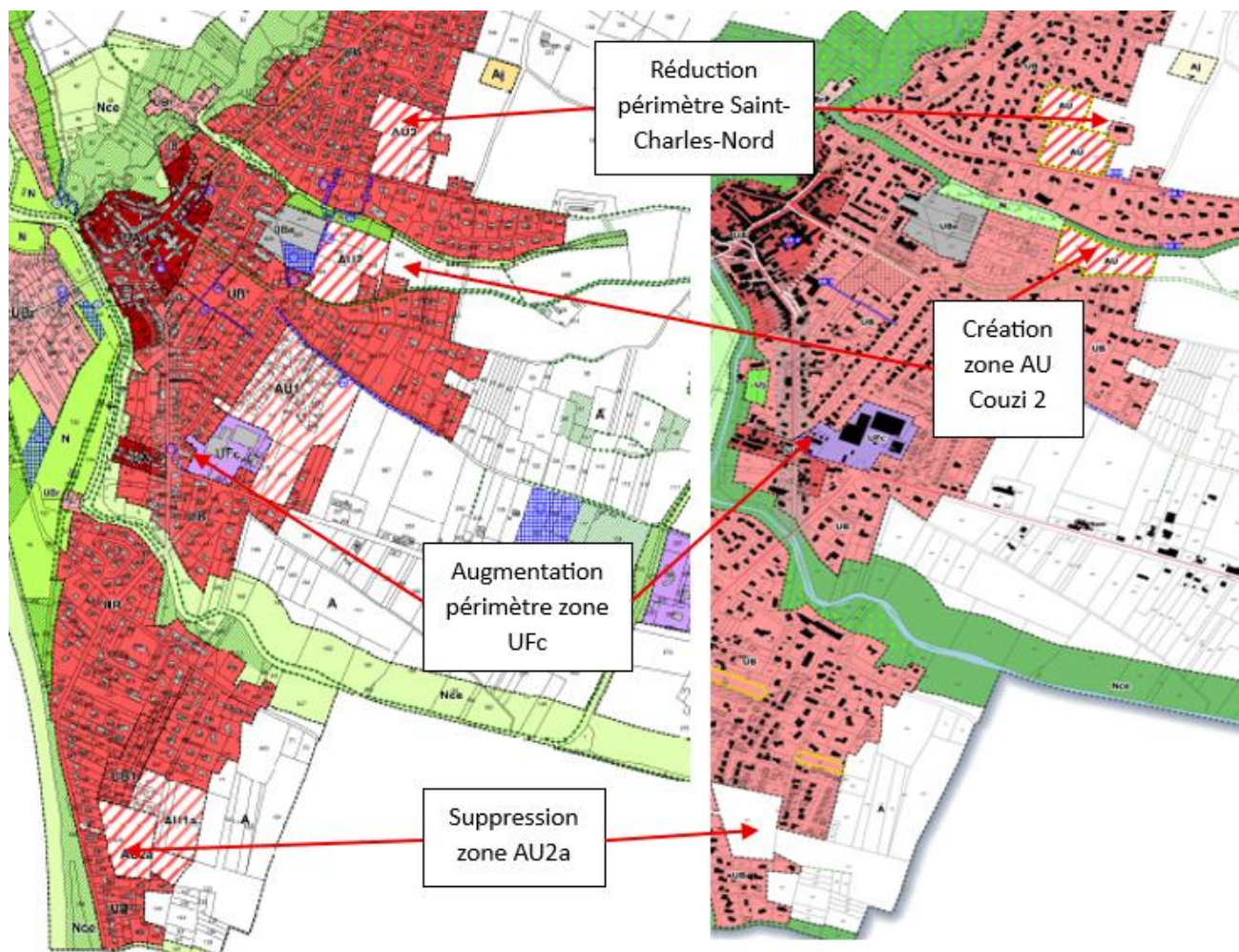
- Conforter le rôle de polarité de Venerque.
- Renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville.
- Œuvrer pour une évolution des mobilités sur le territoire.
- Un cadre de vie et un équilibre du territoire à préserver durablement.

Le PADD fixe un objectif démographique de 3500 à 3600 habitants à l'horizon 2035. Pour l'atteindre, le rapport de présentation fixe les objectifs de production de logements :

- 80 logements dans 64 dents creuses,
- 28 logements dans 56 parcelles susceptibles de donner lieu à des divisions,
- 25 logements dans trois espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine, soit une densité de 20 logements à l'hectare,
- 99 logements dans les trois zones AU d'extension urbaine, soit une densité de 25 logements à l'hectare.

Au total, il est prévu une production de 232 logements dont 124 entraînent une consommation de 5,17 hectares d'ENAF auxquels s'ajoutent 1,1 hectares pour de nouveaux équipements publics et l'extension des activités économiques et commerciales. Rapporté à la consommation d'ENAF entre 2015 et 2025 (20,94 ha), celle prévue par le PLU entre 2025 et 2035 (6,27ha) représente une réduction de 70%. Certes, compte-tenu du phasage retenu des extensions de l'urbanisation, la consommation d'ENAF programmée entre 2021 et 2030 (10,61 ha) ne représente qu'une réduction de 44% par rapport à celle observée entre 2011 et 2020 (19,04 ha). Ce ratio aurait pu être supérieur à 50% en concentrant entre 2031 et 2035 l'ouverture à l'urbanisation des 3 zones AU prévues, option, à mon sens, inopportune.

Par rapport au PLU en vigueur le plus important changement apporté dans le zonage par le projet de PLU est le rapprochement des extensions de l'urbanisation du centre-bourg par la suppression de la



zone AU2a prévue en continuité du lotissement de la Trinité au sud de la commune et la création, en contrepartie, d'une zone AU Couzi 2 dans le prolongement du Couzi 1 (en zone AU dans le PLU en vigueur et en zone UB dans le projet de PLU). Le projet maintient l'urbanisation prévue dans le secteur du Mont-Saint-Charles en en réduisant légèrement le périmètre et fixe un phasage des ouvertures à l'urbanisation commençant par le Mont-Saint-Charles-Sud, puis le Mont-Saint-Charles-Nord et, en dernier lieu, le Couzi 2. D'autres extensions de l'urbanisation prévues à proximité de la route de Narbonne sont également abandonnées dans le projet de PLU : une zone 2AUF (1,9 ha), en prolongement de la zone d'activité de la Tuilerie, une zone UBE (1,3ha) dans le même secteur et un emplacement réservé pour un nouveau cimetière (2,7 ha). A cela s'ajoutent des modifications mineures de périmètre des zones UCg, UFc et UBE. Au total le projet de PLU réduit d'environ 8,3 ha la consommation d'ENAF par extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit pour les extensions des densités comprises entre 20 et 30 logements à l'hectare contre 15 à 25 dans le PLU en vigueur.

Enfin, le projet de PLU n'autorise de fait dans la zone UFc que les moyennes et grandes surfaces commerciales et interdit les petits commerces alors que le PLU en vigueur ne fait pas cette distinction en fonction de la taille des commerces.

2 Déroulement de l'enquête

Par décision en date du 23 décembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le 15 janvier 2026 j'ai rencontré à la mairie de Venerque Madame Nadia Estang, Adjointe à l'urbanisme, Monsieur Chabanne Agrignan, responsable du service urbanisme et Maître Dunyach, avocat de la commune. Lors de cette réunion, nous avons évoqué les modifications apportées au projet par rapport à la version arrêtée en janvier 2025, fixé les dates de l'enquête et des permanences en privilégiant la période précédant les vacances scolaires et les jours où le public est le plus disponible.

La composition du dossier d'enquête est conforme aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement en définissant le contenu. L'avis de la MRAe a été émis le 16 janvier 2026, soit plus de trois mois après la transmission du dossier de PLU à la MRAe. En conséquence, la MRAe est « réputée » n'avoir aucune observation à formuler. Il m'a néanmoins semblé utile pour la bonne information du public sur les enjeux environnementaux du projet de faire figurer cet avis dans le dossier d'enquête.

Les modalités de l'information du public relative à l'ouverture de l'enquête ont respecté les dispositions du code de l'environnement les concernant.

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans la Dépêche du Midi les 17 janvier et 3 février 2026 et dans la Gazette du Midi les 16 janvier et 5 février 2026.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la Mairie de Venerque.
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en 9 emplacements différents de la commune de Venerque ainsi que sur le panneau lumineux à l'entrée de la commune en venant du Venet.

- Toutes les pièces du dossier d'enquête ont été mises sur le site internet de la commune. Toutefois, lors de ma seconde permanence du samedi 7 février, je me suis aperçu que le rapport de présentation publié sur le site était celui du précédent projet soumis à enquête publique du 3 juin au 4 juillet 2025. J'ai immédiatement alerté le service urbanisme et l'erreur a été corrigée dès le lundi 9 au matin. Dans ces conditions, je considère qu'elle n'a pas été de nature à nuire réellement à l'information du public.

L'enquête s'est déroulée du mardi 3 février 2026 à 14 heures 30 au jeudi 5 mars 2026 à 17 heures 30 dans de bonnes conditions matérielles et sans qu'aucun incident ne soit à déplorer.

J'ai tenu cinq permanences.

- Le mardi 3 février 2026 de 14 h 30 à 17h30 où Monsieur Beziat, adjoint aux travaux, est venu me rencontrer.
- Le samedi 7 février 2026 de 9h à midi où j'ai reçu 4 personnes.
- Le jeudi 12 février 2026 de 14h30 à 17h30 où j'ai reçu 6 personnes.
- Le vendredi 20 février 2026 de 14h30 à 17h30 où j'ai reçu 5 personnes.
- Le mercredi 4 mars 2026 de 14h30 à 17h30 où j'ai reçu 7 personnes et une huitième a participé par téléphone.

J'ai effectué plusieurs visites de terrain : Le 29 janvier 2026 de 13h à 16h, le 7 février 2026 de 13h à 16h, le 20 février de 17h30 à 18h30, le 9 mars de 11h à 13h et le 3 avril de 15h à 17h.

L'enquête s'est achevée le 5 mars 2026 à 17 heures 30. 30 contributions écrites ont été recueillies. S'y ajoutent 2 observations orales.

Le lundi 9 mars 2026, j'ai rencontré à la mairie de Venerque Madame Nadia Estang, Adjointe à l'urbanisme, Monsieur Chabanne Agrignan et Maître Dunyach pour échanger à propos des contributions du public.

Le mercredi 11 mars 2026, j'ai transmis à la mairie par mail, comme nous en avons convenu le 9, mon procès-verbal de synthèse des observations et le jeudi 12, mes questions écrites à la commune.

Le service urbanisme m'a adressé le lundi 30 mars par mail le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse et les réponses à mes questions écrites. En raison de l'envoi tardif de ces documents et de leur volume j'ai demandé un délai supplémentaire de 10 jours pour la remise de mon rapport et mon avis qui m'a été accordé.

Le 3 avril 2026, je me suis rendu une dernière fois à Venerque pour vérifier, compte-tenu des réponses de la commune, certains points pouvant faire l'objet de recommandations dans mon avis.

Je tiens à remercier tout particulièrement Monsieur Chabanne Agrignan qui a toujours répondu rapidement et précisément à toutes mes demandes d'information.

3 Avis des personnes publiques associées ou consultées

Les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ainsi que les réponses de la commune à ces avis et mes observations sur les uns et les autres sont détaillés à la section 4 de mon rapport (pages 28 à 34). A mon sens, les principales réserves et recommandations portent sur 6 points :

- Compléter l'étude de densification en précisant les autorisations d'urbanisme déjà accordées.
- Afficher des objectifs de créations de logements locatifs sociaux.
- Consolider l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
- Vérifier la compatibilité du périmètre de la trame verte et bleue avec le SCOT approuvé.
- Compléter le diagnostic agricole.
- Reclasser en zone A ou N quelques parcelles classées en zone U.
- Doléances de riverains concernant la sécurité piétonne de la RD 74 déjà fortement urbanisée nombreux riverains de RD 74.

En réponse à ces réserves et recommandations, la commune indique qu'elle précisera l'étude densification, amendera le diagnostic agricole, vérifiera la compatibilité du périmètre de la trame verte et bleue avec le SCOT, envisage de restructurer la RD 74 en y intégrant des cheminements piétonniers. Elle rappelle l'échéancier prévu d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et affirme que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont compatibles avec le SCOT, ce qui est inexact puisqu'aucun objectif spécifique aux logements locatifs sociaux n'est fixé dans les OAP.

4 Observations du public

Au total 30 contributions écrites ont été recueillies : 22 par courrier électronique, 5 par courrier papier et 3 déposées sur le registre. S'y ajoutent 2 observations orales.

Les principaux thèmes abordés ont été les suivants.

Zones AU

Couzi 2 : 11 contributions critiquent ou sont opposées au projet (dont 7 en raison de l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales et du risque d'inondation des terrains situés en contre-bas du site, 5 à cause des gênes causés aux voisins et de l'atteinte à l'intimité résultant de situation de vis-à-vis et 1 du fait de la consommation de terres agricoles cultivées). 5 contributions proposent la reconversion de ce secteur en jardins, lieux de promenade ou couloir écologique. Une contribution suggère, en lieu et place de ce projet, l'extension de l'urbanisation en continuité lotissement des vignes.

Mont-Saint-Charles : 2 contributions sont opposées au projet (l'une en raison du bruit et de l'augmentation de la circulation sur la RD 74 qui en découleraient, et l'autre du fait de la consommation de terres agricoles cultivées qu'il impliquerait). Une troisième demande la sécurisation de la sortie sur la RD 74 et une autre l'ouverture rapide du secteur Mont-Saint-Charles-Nord (éventuellement couplée avec celle du Mont-Saint-Charles-Sud.)

Continuité du secteur de la Trinité : une famille demande le maintien du zonage de la partie de la parcelle K133 classée en zone AU dans le PLU actuel.

Objectif 3500 habitants

7 contributions critiquent cet objectif en invoquant l'insuffisance des infrastructures et équipements publics, s'agissant en particulier des capacités d'accueil de l'école et de l'inadaptation de voirie à une augmentation du trafic routier.

Modification de classement de parcelles

4 Contributions émettent ce type de demandes : reclassement en UB ou UA d'une parcelle Uj ; reclassement en UCg des parcelles du Centre Guilhem classées en A ; suppression d'un espace boisé dans le secteur de Céré ; maintien d'un secteur Aj dans le secteur du Mont-Saint-Charles Nord.

Règlement

4 Contributions concernent le règlement. L'une demande si la construction habitats légers (mobil home, tiny house) serait possible en zone N ; une demande de construction d'habitations en zone EBr implique une modification du règlement de la zone, il en va de même de la zone UF pour la réalisation d'un projet d'implantation de plusieurs commerces dans cette zone. Enfin, plusieurs allègements des règles de la zone UCg sont sollicités pour faciliter la reconversion du Centre Guilhem.

Demandes de confirmation de zonage

4 contributions demandent confirmation du zonage prévu dans le projet : STECAL Nt, STECAL Nam, secteur Aeq, et classement en UB de la totalité des parcelles B627 et B40.

Environnement naturel

5 contributions abordent ce sujet : critiques de ruptures de corridors écologiques et proposition d'en identifier de nouveaux ; demandes d'ajouts à l'inventaire de la faune ; vérification de la présence d'une zone humide dans le secteur du Couzi 2.

Divers

Opposition à l'ER n°9 ; demande de constitution d'une réserve foncière pour équipement public entre le 23 et le 25 de l'Avenue de Sous Roche ; exploitation en priorité le potentiel de densification des espaces interstitiels en zone UB avant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Avis

La concertation avec le public lors de l'élaboration du projet s'est étendue sur une longue durée de mars 2020 à octobre 2025. Elle s'est déroulée selon les modalités définies en mars 2020 et son bilan a été tiré le 9 octobre 2025. 13 contributions ont été recueillies durant cette période.

L'information du public sur l'ouverture de l'enquête publique a respecté les prescriptions du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête était complet et l'erreur concernant le rapport de présentation dans la version déchargeable sur le site de la commune a été rapidement corrigée et n'a donc pas, à mon sens, nui à la bonne information du public.

Pris dans sa globalité, le projet de PLU m'apparaît compatible avec le SCOT du Pays Sud Toulousain approuvé en janvier 2026.

Le projet de PLU présente de nombreux aspects positifs :

Par rapport au PLU en vigueur, il réduit d'environ 8,3 hectares la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et recentre autour du bourg ancien l'extension de l'urbanisation.

Il prévoit des aménagements pour faciliter les déplacements vélos et piétons en toute sécurité et réduire la vitesse sur les axes les plus fréquentés.

Il prend en compte le changement climatique en limitant drastiquement les possibilités de constructions dans les zones violettes du PPRI en vigueur.

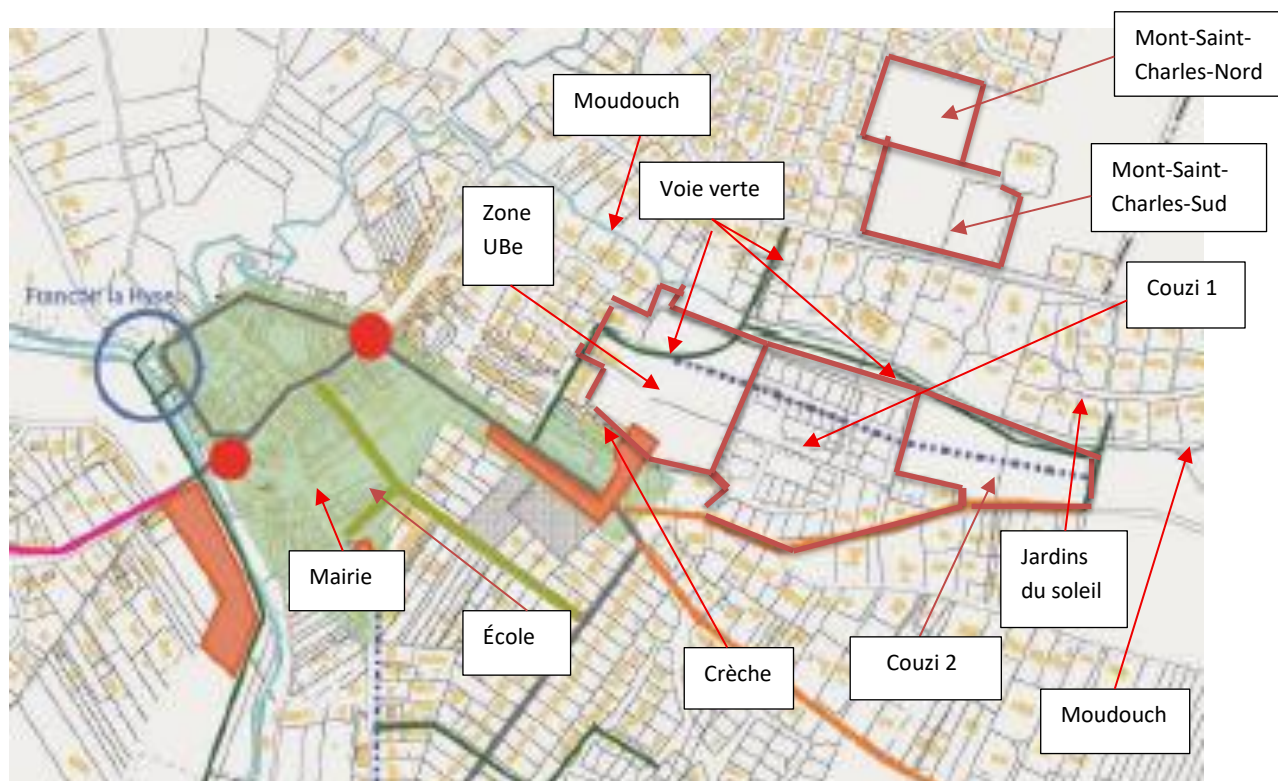
Il protège, par plusieurs dispositions, les petits commerces du centre-ville.

Il encourage le développement des énergies renouvelables tout en veillant à la non concurrence avec l'usage agricole des terres.

Tous ces éléments plaident en faveur d'un avis favorable à ce projet, toutefois il doit, à mon avis, être amendés sur plusieurs points importants.

Zones à urbaniser et phasage de leur ouverture à l'urbanisation

La commune a justifié le choix des trois secteurs retenus pour l'extension de l'urbanisation au motif qu'il contribue à la mise en œuvre d'une politique de mobilités douces, à la sécurisation des axes de circulation et à l'organisation du plan de mobilité communale, favorise le recours aux mobilités douces plutôt qu'à l'usage exclusif de la voiture et permet de conforter le bourg et d'avoir une proximité avec les services, équipements, commodités, services publics etc. Le secteur du Couzi 2 satisfait ces critères, mais ce n'est pas le cas des secteurs du Mont-Saint-Charles avec les voies actuellement en service, cadre dans lequel une extension de l'urbanisation en prolongement du lotissement des vignes serait mieux justifiée. Cependant, l'OAP « développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables » prévoit notamment la création d'une voie douce interdite aux véhicules motorisés reliant l'avenue du Mont-Saint-Charles à la zone Ube qui rapprocherait grandement des équipements structurant du bourg le secteur du Mont-Saint-Charles. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit donc être conditionnée à la création au préalable de la voie verte, à



la délivrance de permis de construire pour la grande majorité des lots du Couzi 2, première zone à urbaniser, mais aussi à la construction d'une nouvelle école car plusieurs personnes rencontrées lors de mes permanences ou de mes visites de terrain m'ont alerté sur l'insuffisance des locaux de l'école maternelle au regard du nombre d'enfants qui la fréquentent.

Un nombre important contributions critiquent ou sont opposées à l'urbanisation de la zone du Couzi 2 notamment en raison du risque d'augmentation du ruissellement des eaux pluviales et d'inondation des terrains riverains du Moudouch en contre-bas du site. En réponse à cette crainte légitime, en particulier de la part des personnes habitants dans la partie basse du lotissement des jardins du soleil dont les terrains, y compris dans la partie où sont bâties les habitations, se situent au niveau de la crête de la berge du Moudouch, la commune s'est engagée à enrichir l'OAP d'un certain nombre de dispositifs de nature à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain et à limiter les rejets dans le Moudouch : noues paysagères le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol ; tranchées d'infiltration afin de recueillir les eaux de toiture et de favoriser leur infiltration locale dans le sol ; l'utilisation de revêtements perméables pour les espaces de stationnement et les cheminements doux. Il sera néanmoins nécessaire, à mes yeux, de réaliser une étude pour vérifier que ces dispositifs permettent de ne pas accroître, par rapport à la situation actuelle, les rejets d'eau dans le Moudouch en cas de pluies intenses et/ou de longue durée et, le cas échéant, pour les compléter de façon à parvenir à ce résultat. Ce secteur pourra ensuite être ouvert à l'urbanisation dès que des permis de construire auront été délivrés pour une grande majorité (70%, par exemple) des lots individuels du Couzi 1.

Prise en compte du SCOT approuvé en janvier 2026

Le rapport de présentation analyse et justifie la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT du Pays du Sud Toulousain approuvé en octobre 2012 et parfois avec le projet de SCOT 2025-2045 arrêté.

Depuis, le SCOT 2025-2045 a été approuvé par le conseil syndical. Les différentes pièces du rapport de présentation devront donc être actualisées pour se référer uniquement au SCOT approuvé.

Même si la compatibilité avec le SCOT n'impose pas l'adéquation du PLU avec chaque disposition ou objectif du SCOT, la commune doit, à mon sens, respecter la prescription P92 imposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux car ces derniers constituent souvent la première étape d'un parcours résidentiel.

Dans le contexte de déclin général de la biodiversité, tout doit me semble être fait pour la préserver, voire la restaurer. C'est pourquoi j'estime nécessaire d'élargir le périmètre de la trame verte et bleue délimité dans le PLU aux limites fixées dans le document graphique du DOO du SCOT.

J'émet donc un avis favorable au projet de révision du PLU de Venerque sous condition de la levée des 5 réserves suivantes.

Réserves

Réserve 1

La zone du Couzi 2 doit être ouverte à l'urbanisation dès la délivrance de permis de construire pour la grande majorité (70%, par exemple) des lots individuels de Couzi 1 et après la réalisation au préalable d'une étude pour vérifier que les dispositifs prévus par la commune en réponse aux contributions du public permettent effectivement de ne pas accroître, par rapport à la situation actuelle, les rejets d'eau dans le Moudouch en cas de pluies intenses et/ou de longue durée et, le cas échéant, pour les compléter de façon à parvenir à ce résultat

Réserve 2

L'urbanisation des secteurs du Mont-Saint-Charles ne doit être ouverte qu'après la réalisation de la voie verte reliant l'avenue du Mont-Saint Charles à la zone UBe, la construction d'une nouvelle école et la délivrance de permis de construire pour la grande majorité (70%, par exemple) des lots du Couzi 2.

Réserve 3

La trame verte et bleue du PLU doit être élargie pour respecter le périmètre fixé par le document graphique trame verte et bleue du SCOT.

Réserve 4

Le règlement de la zone AU doit imposer un minimum d'au moins 10% de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement.

Réserve 5

Les pièces du rapport de présentation traitant de la comptabilité avec le SCOT doivent être actualisées pour se référer au SCOT approuvé en janvier 2026 et non plus à l'ancien SCOT ou au projet de SCOT arrêté.

Par ailleurs, d'autres modifications pouvant, à mon sens, être utilement apportées au projet font l'objet des recommandations ci-dessous

Recommandations

Recommandation 1

Compte tenu de la construction du nombre de logements prévue, l'objectif de 3500 à 3600 habitants à l'horizon 2035 ne peut être atteint que sous l'hypothèse hautement irréaliste de la stabilité de la taille moyenne des ménages. C'est pourquoi cette fourchette devrait être abaissée ou élargie vers le bas.

Recommandation 2

Pour des raisons d'harmonie architecturale avec l'existant les constructions en R+2 pourraient être interdites dans la petite zone UA du quartier d'Espeyrouzes.

Recommandation 3

Pour justifier la réduction du zonage actuel de la zone UCg la commune indique qu'elle résulte des remarques et avis formulés par les personnes publiques associées lors du premier arrêt de la révision du PLU. L'argument ne me paraît pas recevable puisque ces demandes n'ont pas été renouvelées lors de mon enquête et que par ailleurs le caractère plat de cette parcelle est de nature à intéresser des repreneurs et à faciliter la reconversion du site. De plus, la commune devrait répondre favorablement aux demandes de l'ARSEAA concernant l'application du règlement au niveau de l'unité foncière et non lot par lot, le stationnement, le coefficient de pleine terre, l'obligation de préserver des arbres car elles m'apparaissent fondées pour faciliter la reconversion du centre Guilhem et éviter que le site ne devienne une friche.

Recommandation 4

Les OAP très minimalistes des deux zones AU du secteur du Mont-Saint-Charles devraient être complétées pour préciser, à minima, les hauteurs autorisées et la nature des formes urbaines dont la mixité est recherchée en s'inspirant de la présentation qui en est faite dans l'OAP du Couzi 2.

Recommandation 5

Dans une optique d'accroissement d'une offre commerciale diversifiée dans la commune, un secteur à vocation d'accueil de grandes et moyennes surfaces et un autre, de taille et capacité d'accueil restreintes, réservé aux petites surfaces pourraient être délimités dans la zone UFc.

Recommandation 6

L'étroitesse de l'impasse Mailhol ne permet pas de respecter les obligations d'accessibilité des véhicules de secours aux terrains qu'elle dessert, y interdisant de fait toutes nouvelles constructions. Dans ces conditions, il paraîtrait logique d'inclure dans la zone N qui les entoure les parcelles I-907 et 909 ainsi la petite zone UB les longeant au Nord.

Recommandation 7

Il conviendrait de faire figurer sur le règlement graphique le périmètre de protection des abords de l'église.

Recommandation 8

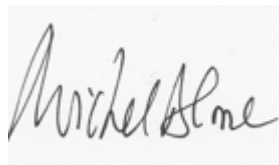
Un secteur Aj pourrait, être maintenu en limite Est de la zone AU du Mont-Saint-Charles-Nord.

Recommandation 9

Diverses incohérences sont à corriger. Le règlement de la zone UB impose au moins 2 logements locatifs sociaux dans les opérations comprenant la réalisation de 5 à 8 logements, et au moins 3 dans les opérations de plus de 9 logements. Il n'indique donc rien pour les opérations de 9 logements !

Le diagnostic territorial (page 22) indique que les logements locatifs représentent 13,6% des résidences principales quand l'INSEE estime leur part à 21,2%. « La commune compte 133 logements locatifs sociaux » et au paragraphe suivant : « Entre 2010 et 2022, la proportion de logements locatifs sociaux a connu une progression significative, passant de 3,9 % à 7,8 % des résidences principales (soit de 41 à 97 logements) ». L'INSEE en comptabilise effectivement 97 en 2022.

Fait à Montastruc la Conseillère le 15 avril 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michel Blanc". The signature is written in a cursive style and is centered on the page.

Michel Blanc
Commissaire enquêteur

ANNEXE 1

Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponses de la commune à ce procès-verbal

Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponses de la commune à ce procès-verbal

Au total 30 contributions écrites ont été recueillies : 22 par courrier électronique, 5 par courrier papier et 3 déposées sur le registre. S'y ajoutent 2 observations orales.

Les principaux thèmes abordés ont été les suivants.

Zones AU

Couzi 2 : 11 contributions critiquent ou sont opposées au projet (dont 7 en raison de l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales et du risque d'inondation des terrains situés en contre-bas du site, 5 à cause des gênes causés aux voisins et de l'atteinte à l'intimité résultant de situation de vis-à-vis et 1 du fait de la consommation de terres agricoles cultivées). 5 contributions proposent la reconversion en jardins, lieux de promenade ou couloir écologique. Une contribution suggère, en lieu et place de ce projet, l'extension de l'urbanisation en continuité lotissement des vignes.

Mont-Saint-Charles : 2 contributions sont opposées au projet (l'une en raison du bruit et de l'augmentation de la circulation sur la RD 74 qui en découleraient, et l'autre du fait de la consommation de terres agricoles cultivées qu'il impliquerait). Une troisième demande la sécurisation de la sortie sur la RD 74 et une autre l'ouverture rapide du secteur Mont-Saint-Charles-Nord (éventuellement couplée avec celle du Mont-Saint-Charles-Sud.)

Continuité du secteur de la Trinité : une famille demande le maintien du zonage de la partie parcelle K133 classée en zone AU dans le PLU actuel.

Objectif 3500 habitants

7 contributions critiquent cet objectif en invoquant l'insuffisance des infrastructures et équipements publics, s'agissant en particulier des capacités d'accueil de l'école et de l'inadaptation de voirie à une augmentation du trafic routier.

Modification de classement de parcelles

4 Contributions émettent ce type de demandes : reclassement en UB ou UA d'une parcelle Uj ; reclassement en UCg des parcelles du Centre Guilhem classées en A ; suppression d'un espace boisé dans le secteur de Céré ; maintien d'un secteur Aj dans le secteur du Mont-Saint-Charles Nord.

Règlement

4 Contributions concernent le règlement. L'une demande si la construction habitats légers (mobil home, tiny house) serait possible en zone N ; une demande de construction d'habitations en zone EBr implique une modification du règlement de la zone, il en va de même de la zone UF pour la réalisation d'un projet d'implantation de plusieurs commerces dans cette zone. Enfin, plusieurs allègements des règles de la zone UCg sont sollicités pour faciliter la reconversion du Centre Guilhem.

Demande de confirmation de zonage

4 contributions demandent confirmation du zonage prévu dans le projet : STECAL Nt, STECAL Nam, secteur Aeq, et classement en UB de la totalité des parcelles B627 et B40.

Environnement naturel

5 contributions abordent ce sujet : critiques de ruptures de corridors écologiques et proposition d'en identifier de nouveaux ; demandes d'ajouts à l'inventaire de la faune ; vérification de la présence d'une zone humide dans le secteur du Couzi 2.

Divers

Opposition à l'ER n°9 ; demande de constitution d'une réserve foncière pour équipement public entre le 23 et le 25 de l'Avenue de Sous Roche ; exploitation en priorité le potentiel de densification des espaces interstitiels en zone UB avant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Présentation détaillée des contributions

(Les réponses de la commune sont en caractères bleus)

Contributions écrites

Contribution n°1

Madame Médale demande le reclassement en zone constructible de la parcelle 909. Elle souhaite savoir s'il serait possible d'implanter des tiny-houses ou des mobiles homes sur les parcelles 160 et 107 et s'agissant de cette dernière, pourrait-on en faire une zone arborée. Elle s'oppose à la création de l'emplacement réservé ER9 qui empêche l'accès à son terrain.

La commune a pris connaissance de la demande formulée par Mme Médale visant à intégrer la parcelle I-909 dans le zonage constructible du futur PLU.

Il est rappelé que les parcelles I-909 et I-907 sont situées pour partie en zone UA et pour partie en zone UJ. La zone UJ correspond à des fonds de jardins, dont la vocation est de préserver des espaces peu urbanisés en arrière de parcelles bâties. Ces secteurs présentent en effet des contraintes importantes en matière de constructibilité, notamment au regard de la configuration en lanière des parcelles et de l'étroitesse de la voie d'accès, qui rendent toute densification particulièrement difficile.

Plus généralement, le site présente actuellement plusieurs contraintes significatives en matière d'accessibilité et de desserte. La voie d'accès existante présente une largeur insuffisante pour assurer des conditions normales de circulation ainsi que l'intervention des véhicules de secours. Par ailleurs, la parcelle ne dispose pas d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif et le coût d'un éventuel raccordement apparaît particulièrement élevé. Dans ces conditions, seule la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve de l'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (Réseau 31), pourrait être envisagée.

La desserte en électricité nécessiterait également une extension du réseau public, dont le coût ne peut être pris en charge par la collectivité.

Dans ce contexte, la commune indique qu'elle pourrait examiner la demande de reclassement ou d'urbanisation du site, sous réserve que le demandeur apporte des éléments permettant de préciser les conditions techniques et financières de desserte du terrain.

S'agissant de l'implantation éventuelle de tiny-house ou de mobil-homes, ainsi que de la création d'une zone arborée sur les parcelles ZA-107 et ZA-160, la faisabilité de tels projets dépend du règlement applicable à la zone concernée.

L'implantation de tiny house ou de mobiles homes sur les parcelles ZA-107 et ZA-160 n'est pas possible. En zone N et Nce, toute construction — y compris démontable ou sur roues — est interdite, sauf dans les cas limitativement prévus par le Code de l'urbanisme (exploitation agricole, STECAL). En zone UBr soumise au PPRn à aléa fort (zone violette), le règlement du PPRn n'autorise pas de nouvelle installation quelle qu'en soit la nature. Par ailleurs, le mobile-home (résidence mobile de loisirs) ne peut en aucun cas être installé sur un terrain privé en dehors d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs agréés (art. R. 111-42 CU). Quant à la caravane, si elle conserve ses moyens de mobilité et reste moins de 3 mois par an, elle ne constitue pas strictement une "construction" au sens du Code de l'urbanisme, mais le règlement du PPRn s'y oppose dès lors qu'elle tend à constituer un habitat, même temporaire, dans une zone à risque fort.

La parcelle ZA-160 est située pour partie en zone UBr, comme dans le PLU actuellement en vigueur. Toutefois, le règlement de cette zone a évolué dans le cadre de la révision du PLU afin de tenir compte des contraintes liées aux risques naturels. En effet, le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) inondation et mouvements de terrain classe ce secteur en zone violette, caractérisée par un aléa fort. Dans ce contexte, le règlement du PPRn n'autorise pas la création de nouvelles constructions et ne permet que la gestion ou l'adaptation du bâti existant. Les dispositions du règlement du PLU révisé ont été mises en cohérence avec ces prescriptions.

Le reste de la parcelle ZA-160 est classé en zone Nce, tandis que la parcelle ZA-107 est située en zone N. Ces zones ont vocation à assurer la préservation des espaces naturels. Conformément au règlement du PLU et aux principes posés par le Code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation, quelle que soit leur forme (construction traditionnelle, habitat léger ou démontable), n'y sont pas autorisées, sauf dans les cas strictement prévus par la réglementation.

Enfin, s'agissant de l'emplacement réservé ER9, la commune veillera à ce que sa création ne fasse pas obstacle à l'accès aux terrains privés et demeure compatible avec les droits des propriétaires concernés, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux emplacements réservés.

Contribution 1 bis

Madame Médale, m'a par la suite transmis une analyse d'un expert foncier déclarant constructibles les parcelles I266 et I263 renommées depuis respectivement I909 et I907 et évaluant le prix de vente de l'ensemble de ces deux parcelles à 90 926 €, compte tenu du coût du raccordement au réseau d'assainissement collectif à supporter par un acquéreur éventuel.

La commune a pris connaissance de la demande de reclassement en zone constructible des parcelles I-909 et I-907. Elle confirme que ce reclassement pourrait être envisagé, sous réserve du respect strict des conditions techniques et financières liées à l'urbanisation du site.

La commune précise qu'elle ne prendra en charge aucun coût relatif aux raccordements aux réseaux publics, notamment pour l'assainissement et l'alimentation électrique. Toute opération de construction ou d'aménagement devra être réalisée par le propriétaire ou l'acquéreur, qui devra assumer l'ensemble des frais nécessaires à la viabilisation des terrains et au raccordement aux réseaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

La commune prend acte de ces éléments techniques qui pourront être examinés dans le cadre d'une future procédure de modification simplifiée du PLU, après son approbation. Elle ne prend aucun engagement de reclassement à ce stade.

Contribution n°2

Monsieur et Madame Boglio demandent de maintenir le STECAL NT sur la route de Narbonne dont la demande a été déposée et acceptée le 27/11/2024.

La commune prend acte de la volonté de M. et Mme Boglio Bilesimo de réhabiliter un bâtiment ancien, appartenant à un patrimoine familial depuis plus de vingt ans, dans un objectif de valorisation et de transmission intergénérationnelle, tout en préservant les caractéristiques architecturales et paysagères du site.

La commune confirme que leur demande de classement en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), visant à légaliser la rénovation du bâtiment et à assurer la pérennité de cet élément du patrimoine local, a été prise en compte dans le PLU, lors du premier arrêt ainsi que lors de ce second arrêt.

Contribution n°3

Monsieur et Madame Romieux souhaitent le maintien du zonage Aeq pour leur centre équestre, comme dans le PLU en vigueur et comme prévu dans le projet de révision du PLU.

La commune prend acte de la demande formulée par M. Romieux, qui s'inscrit dans le cadre des possibilités d'extension limitée de l'habitation existante en zone agricole ou naturelle.

Elle confirme que la zone Aeq sera maintenue sur son périmètre actuel, correspondant à l'usage actuel du site.

Dans ce contexte, et afin de garantir la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière, la commune décide de maintenir l'emprise du zonage existant tel que défini dans le PLU en vigueur, en cohérence avec les aménagements existants sur le site.

Contribution n°4

Monsieur Thomas Fouché, Président de l'Association de Préservation de l'Environnement de



Venerque considère que la voie le long de la salle Terra Viva coupe une continuité écologique et demande qu'un traitement spécifique de cette continuité soit ajoutée (passage faune sous la route en lieu et place d'une buse de petit diamètre). Il demande également la conservation de la zone boisée au sud de la photo ci-contre et le classement de ces parcelles en zone NCe de préservation des continuités écologiques.

Par ailleurs, il demande que soit ajoutée à l'étude naturaliste la présence de 3 espèces protégées (la loutre d'Europe, la genette commune et la salamandre tachetée).

Il se prononce contre l'objectif de 3500 habitants compte tenu du manque d'infrastructures déjà criant (salles de gym surchargées, écoles) et de l'afflux de voitures.

Il demande que dans la justification du projet soit ajoutées des mesures concrètes de mise en œuvre des ambitions affichées dans le PADD concernant : le renforcement « de l'offre en direction des jeunes » (Axe1 du PADD) ; l'amélioration de l'accessibilité au potentiel commercial du centre bourg (Axe 2 du PADD), il note que rien n'est prévu pour les PMR et personnes âgées, citant à titre d'exemple les trottoirs de la rue Rémuzat et de l'école de musique ; « l'amélioration du maillage et de la visibilité des chemins de randonnée » (Axe 2 du

du PADD ; l'Axe 3 dans son ensemble et en y ajoutant un chapitre spécifique « Vélo » ; le renforcement des corridors écologiques identifiés sur la carte (Axe4 du PADD).

S'agissant de l'OAP Mont-Saint-Charles-Sud, il demande de sécuriser la sortie du lotissement sur la RD74 par des dispositifs du type-Rond-point, haricot, ralentisseurs.

Enfin Monsieur Fouché demande que les observations réalisées par l'APEV sur la faune soient ajoutées au « diagnostic de territoire et état initial de l'environnement » (Pièce 1-B du rapport de présentation).

La commune a pris connaissance des différentes observations formulées par M. Fouché.

Concernant la voie longeant l'espace TerraViva, il s'agit d'un aménagement antérieur à la révision du PLU. La révision du PLU a pour objet de réglementer la constructibilité et l'utilisation des sols sur le territoire communal ; elle ne comprend pas directement les aménagements de voirie.

Le scénario démographique retenu est en cohérence avec les documents supra-communaux, tels que le SCoT du Pays Sud Toulousain, récemment approuvé. L'objectif de 3500 à 3600 habitants s'inscrit dans les orientations du SCoT, qui identifie Venerque comme pôle de services au sein d'une multipolarité constituée avec Le Vernet et Lagardelle-sur-Lèze, formant la porte d'entrée nord du territoire intercommunal. À ce titre, elle est à la fois légitime et tenue d'accueillir une croissance démographique maîtrisée, en densifiant prioritairement les espaces les mieux desservis.

Pour accompagner ce développement, la commune a mis en œuvre un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, garantissant la cohérence entre l'accueil de population et les capacités des infrastructures publiques. À titre d'exemple, un foncier a été réservé pour l'implantation d'une future école maternelle, avec un lancement des études prévu au début du prochain mandat municipal, dans une logique d'anticipation des besoins et de prévention de toute saturation des capacités d'accueil.

L'ensemble des ambitions du PADD trouve pour la plupart une traduction réglementaire dans le PLU révisé, notamment par les OAP thématiques (TVB, emplacements réservés liés à la mobilité, zonage spécifique pour l'offre commerciale, etc.). Certaines orientations sont destinées à être intégrées lors de modifications ultérieures du PLU, sans nécessiter une révision complète. Le PADD constitue un projet politique à horizon 10 ans pour le développement de la commune.

Les secteurs Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain existant, conformément aux principes d'aménagement de cœur de bourg. Cette urbanisation permet de prolonger les cheminements doux vers les écoles, équipements et commerces, dans une logique de densification maîtrisée et de lutte contre l'étalement urbain.

La desserte des secteurs permet de rationaliser les investissements, notamment pour l'extension du réseau d'assainissement collectif avenue du Mont-Saint-Charles, dans le cadre du SAGE. Ce réseau bénéficiera à la fois aux futurs logements et aux habitations existantes actuellement non raccordées.

L'urbanisation en continuité de cette avenue permet également d'éviter les discontinuités urbaines, de renforcer la lisibilité de l'espace public et de faciliter l'aménagement d'un cadre de vie sécurisé et apaisé, tout en accompagnant les projets de modération de vitesse sur l'avenue du Mont-Saint-Charles – RD 74. La commune poursuivra l'étude des questions liées aux mobilités et à la sécurisation sur cet axe.

En ce qui concerne la demande d'intégration de donnée sur la présence de 3 espèces protégées (la loutre d'Europe, la genette commune et la salamandre tachetée) la commune a réalisé un passage écologique en mai 2024, dont les conclusions figurent dans le rapport d'investigation annexé au rapport de présentation du PLU arrêté. Les trois espèces protégées citées dans la contribution n'ont pas été observées lors de cette investigation.

Contribution n°5

Monsieur Cédric Polesello souligne que l'intégralité des zones AU du nouveau PLU appartiennent à une seule famille et qu'elles sont actuellement utilisées pour la culture des céréales et du tournesol.

Il note que sur la carte d'aptitude des sols le secteur référencé dans le PLU comme Mont Saint Charles Nord est classé U2, c'est-à-dire défavorable à la construction. De même, selon la carte de la qualité agronomique des sols du SCOT, ceux du bassin auterivain étant très bons et nettement meilleurs que, par exemple, ceux du Volvestre, il lui semble peu judicieux de réduire le potentiel agricole du territoire en terres de qualité. Une des problématiques du SCOT étant de rééquilibrer les disparités démographiques entre le nord et le sud du Pays Sud Toulousain, il lui semblerait donc logique de favoriser l'urbanisation de la région Sud.

Il considère qu'en l'état, la version révisée du PLU ne fait pas l'effort de suivre les prescriptions du SCoT. Il indique que la prescription n°44 « Identifier le potentiel foncier mobilisable » précise que l'identification du foncier mobilisable implique d'identifier, notamment, « *des espaces voués à muter et à se densifier par intensification urbaine : changement de destination, mobilisation de friches, récupération de la vacance, restructuration, démolition – reconstruction* » alors que les terrains agricoles ciblés dans le PLU font l'objet d'une exploitation agricole continue et ne constituent aucunement des espaces « *voués à muter* » et qu'à l'inverse de tels espaces ont été identifiés dans le projet et devraient être ouverts à l'urbanisation de manière privilégiée, en lieu et place de parcelles agricoles ciblées. De même, la Prescription n°49 « Préserver le foncier agricole » indique : « *Les documents d'urbanisme locaux préservent les espaces agricoles de manière pérenne et durable* » et « *la réhabilitation de bâtis existants ou d'espaces déjà artificialisés est prioritaire* ». Il souligne à cet égard que les terrains du Mont Saint Charles et du Couzi, que le PLU prévoit de rendre constructibles, sont des terrains agricoles et exploités, et note que la commune ne démontre pas avoir recherché comme alternative à la disparition des terres agricoles actives si, des terrains classés en zone agricole, mais non exploités, étaient susceptibles de se prêter à l'extension.

Par ailleurs, il remarque que l'urbanisation prévue pour les terrains du Couzi et du Mont Saint

Charles favorise des parcelles individuelles de petites tailles, fragmentées, ou des constructions en bandes utilisées essentiellement pour des logements sociaux favorisant grandement l'imperméabilisation des sols. L'urbanisation voulue dans la nouvelle version ne lui semble pas favoriser les logements en appartements alors même que la construction de logements collectifs réduisant l'empreinte au sol pourrait permettre une végétalisation accrue, absolument nécessaire pour faire face au réchauffement climatique.

En conclusion, pour toutes ces raisons, il estime nécessaire de stopper ce projet afin de permettre une réflexion aboutie et concertée et tenant réellement compte des enjeux pour Venerque et le pays Sud Toulousain.

La commune prend acte des remarques formulées par M. Polesello, qui traduisent un attachement au cadre de vie, au maintien de l'activité agricole et à l'équilibre environnemental du territoire.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs du Couzi et de Mont-Saint-Charles a été conçu dans une logique de développement raisonné et maîtrisé, recentré aux abords du centre-bourg, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience : limiter le mitage, réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et recentrer l'urbanisation à proximité des services et équipements.

Ces choix sont également cohérents avec les orientations d'aménagement communales, qui visent à :

- Recentrer l'urbanisation à proximité du bourg ;
- Limiter la consommation foncière ;
- Préserver les continuités écologiques ;
- Optimiser l'utilisation des réseaux existants et les capacités de desserte.

La commune souligne enfin que la révision du PLU de Venerque est compatible avec le SCOT récemment approuvé, assurant ainsi un développement urbain équilibré et cohérent à l'échelle du territoire.

L'étude de densification réalisée en amont en 2023 constitue le socle analytique exigé par l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Elle a permis d'identifier, à la date de son établissement, un potentiel de **64 dents creuses (soit environ 80 logements)** et de **56 divisions parcellaires (représentant environ 28 logements supplémentaires)**, après application des filtres tenant compte des contraintes d'accès, de réseaux et des risques.

Cette étape constitue un préalable indispensable à la définition des secteurs ouverts à l'urbanisation et à la consommation d'espace identifiés sous réserve de répondre à différents critères (les espaces interstitiels, le secteur Couzi 2 et les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord). Les critères regardés et étudiés pour l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation sont les suivants : proximité avec le bourg notamment, proximité avec les services et équipements, les accès, la présence des réseaux, l'absence de risque et l'absence d'enjeu agricole majeur. Le critère agricole est à modérer car l'agriculture est omniprésente aux abords des bourgs notamment aux abords du bourg de la commune de Venerque.

Le phasage mis en œuvre dans le cadre de cette révision répond à une double exigence. D'une part, il traduit les obligations découlant de la loi Climat et Résilience, qui impose aux

communes d'inscrire leur développement dans une trajectoire maîtrisée de consommation foncière. D'autre part, il exprime la volonté communale de conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à la capacité effective des équipements et des infrastructures publics à absorber l'accueil de nouveaux habitants, dans des conditions satisfaisantes pour l'ensemble de la population.

Contribution n°6

Monsieur Dimitri Valax demande d'analyser les causes du taux de logements vacants et d'intégrer des mesures incitatives pour réduire ce taux avant d'envisager de nouvelles constructions. Il considère que le potentiel de densification des espaces interstitiels en zone UB doit être exploité en priorité, en cohérence avec la sobriété foncière visée par le PADD.

S'agissant du secteur du Couzi 2, il considère qu'une requalification du chemin du Couzi ou une alternative d'accès est nécessaire ; que l'exposition nord et l'encaissement limitent l'efficacité des panneaux solaires, rendant nécessaire une étude d'impact énergétique ; qu'une étude hydrologique détaillée est requise, notamment sur l'impact de l'urbanisation sur les eaux de ruissellement et les zones humides en aval ; que le faible taux de vente dans le lotissement actuel du Couzi suggère un manque d'attractivité, imposant la réalisation d'une analyse de marché ; que des alternatives devraient être analysées : extension du lotissement des Vignes, proche de l'Intermarché, ou agrandissement du lotissement de la Trinité sur les parcelles adjacentes plates.

S'agissant du projet commercial et de la dynamique du centre-bourg, la création d'un mini-centre commercial près de l'Intermarché doit à son avis être intégrée dans la stratégie commerciale globale et le centre-bourg nécessite une requalification (ex. : mixité fonctionnelle, aménagements piétonniers) pour éviter sa désertification.

Il propose la création d'écoquartiers végétalisés disposant de services de proximité (commerces, crèches, lieux de vie), facilitant les mobilités actives (itinéraires cyclables, stationnements, vélos) et le développement des énergies renouvelables (toitures, mutualisation).

Avant toute augmentation de la population, il juge nécessaire une évaluation de la capacité des infrastructures existantes : écoles et crèches, stationnements (optimisation, mutualisation), loisirs (parcs, espaces jeunesse, multi-activités), réseaux (assainissement, eau, électricité) et d'intégrer au PLU un plan d'investissement des infrastructures synchronisé avec les OAP.

La commune a pris connaissance des observations formulées par M. Valax.

Une étude de densification a été réalisée et intégrée au rapport de présentation (diagnostic de territoire – partie 3.3), incluant notamment l'analyse de la vacance des logements :

« Le logement vacant représente également un levier. Sur la commune de Venerque, il est en baisse, et les chiffres sont jugés corrects pour maintenir une rotation efficace du parc de logements. Une part de la vacance observée sur la commune est temporaire, jouant un rôle d'ajustement pour répondre à la demande de nouveaux logements. Le taux de vacance ne doit donc pas être interprété uniquement à partir des chiffres bruts : il nécessite une analyse avec recul, car un certain niveau de vacances reste souhaitable sur les communes pour répondre à une demande constante de logement. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6 %, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande. »

Les secteurs de développement retenus à l'issue de l'étude de densification font l'objet d'objectifs chiffrés conformes au cadre réglementaire. Ces secteurs sont accompagnés par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui définissent les orientations pour guider les porteurs de projet sur les thématiques essentielles suivantes : densité, accès et desserte interne, espaces publics, paysage, etc.

L'ouverture progressive de ces secteurs à l'urbanisation, dans des conditions encadrées, permet d'assurer un développement équilibré, tout en préservant le foncier agricole et en limitant l'artificialisation des sols, conformément à la Loi Climat et Résilience.

Le secteur Couzi 2 est situé à proximité immédiate du centre-bourg et en continuité avec des espaces déjà urbanisés, notamment la zone Ube. Sa localisation répond aux orientations du PADD, visant à concentrer le développement urbain près du centre et des équipements afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements.

La question de l'accès constitue un enjeu central. Une voie structurante et continue a été créée pour desservir l'espace socioculturel, le quartier du Couzi et amorcer le futur projet de l'OAP concerné. Conçue conformément aux préconisations du SIVOM SAGE, cette voirie a été dimensionnée pour anticiper et accompagner le développement futur, assurant une desserte efficace, sécurisée et cohérente avec les orientations communales.

Une amorce du chemin du Couzi a été prévue au sud, toujours en concertation avec le SIVOM SAGE, avec une entrée/sortie exclusivement destinée à un accès technique (services de secours et ramassage des ordures ménagères). Seuls les deux lots les plus au sud auront, si nécessaire, un accès direct sur le chemin du Couzi.

Les capacités de raccordement aux réseaux d'assainissement, d'électricité et de voirie ont été identifiées comme techniquement réalisables.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- Des **noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.
- Des **tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- L'utilisation de **revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant.

Pour la mobilité douce, le projet prévoit la création d'une liaison piétonne reliant le nord de la commune au centre-bourg, améliorant la continuité des déplacements non motorisés et l'accès aux équipements.

S'agissant des alternatives d'urbanisation, l'extension du lotissement des Vignes n'a pas été retenue car située le long de la RD 19 et contraire aux orientations du PADD visant à concentrer le développement près du centre. L'extension de la Trinité, plus éloignée, n'offre pas la même continuité urbaine ni la proximité des équipements.

Le projet de PLU a procédé à une réévaluation globale des secteurs à urbaniser afin de maîtriser le développement urbain et de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au Code de l'urbanisme et aux objectifs de sobriété foncière de

la Loi Climat et Résilience. La stratégie communale privilégie les secteurs proches du centre-bourg pour favoriser un développement urbain compact et limiter l'étalement.

Le développement commercial a été étudié afin de dynamiser le centre-bourg et de limiter la fuite des commerces vers les zones périphériques. Le zonage proposé est cohérent avec le SCoT, en distinguant le maintien des petits commerces au centre-bourg et le développement de moyennes et grandes surfaces autour de l'Intermarché, tout en intégrant les mobilités douces et un accès facilité aux commerces de proximité.

Enfin, conformément aux objectifs de la Loi Climat et Résilience, un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place pour encadrer l'accueil de population et assurer un développement urbain cohérent avec la capacité des infrastructures publiques, notamment via la création progressive des zones AU.

Contribution n°7

Monsieur Silvère Arnault et Madame Pauline Puel regrettent la disparition du secteur Aj correspondant à des jardins familiaux, remplacé par le secteur AU Saint-Charles-Nord et souhaitent que le projet de PLU prévoit l'implantation de zones de jardins familiaux (secteurs Aj) afin de conserver des zones végétalisées au sein des zones d'habitations existantes et futures.

La commune a pris connaissance de l'observation formulée par Monsieur Silvère Arnault et Madame Pauline Puel relative à la disparition du secteur Aj initialement destiné aux jardins familiaux, remplacé par le secteur AU Saint-Charles-Nord.

Cette modification a été réalisée suite aux recommandations de la Chambre d'Agriculture, afin de garantir la cohérence du projet d'urbanisation avec les contraintes agricoles et la protection du foncier.

Néanmoins, au sein du secteur AU Mont-Saint-Charles, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la création d'espaces collectifs et végétalisés. La commune veillera à ce que ces aménagements assurent un équilibre entre les espaces construits et les espaces communs, permettant la présence de zones végétalisées favorisant le lien social et les usages collectifs au sein des futures habitations.

Ainsi, bien que le zonage Aj ne soit plus maintenu, le projet garantit la présence de végétalisation et d'espaces communs intégrés dans le tissu urbain, répondant partiellement aux attentes exprimées.

Contribution n°8

Monsieur Jérémy Bortolotti, nu-proprétaire d'un terrain situé à proximité immédiate du périmètre du secteur Couzi 2, se déclare opposé au projet de lotissement qui y est prévu et demande son abandon pour plusieurs raisons : l'implantation d'immeubles en R+1 et R+2 apparaît en nette discontinuité avec l'environnement bâti actuel, essentiellement composé de constructions de plain-pied ou à étage limité, elle modifie profondément l'équilibre architectural et paysager du quartier ; les hauteurs projetées entraîneraient des situations de vis-à-vis direct, une perte d'intimité ainsi qu'une dégradation des conditions d'ensoleillement pour les habitations existantes ; l'augmentation significative du nombre de logements pose question quant à l'adéquation des voiries existantes et plus largement des réseaux et équipements, déjà dimensionnés pour un habitat pavillonnaire, en particulier l'absence d'ouvrage de gestion des eaux pluviales dans l'esquisse du projet pose une question quant à l'aggravation significative du risque d'inondation par débordement du Moudouch provoqué par l'augmentation du ruissellement pluvial s'y rejetant du fait de l'imperméabilisation des surfaces, conséquence de la réalisation du projet.

La commune a pris connaissance des observations formulées par M. Jérémy Bortolotti concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Couzi 2.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a été défini afin de répondre à plusieurs enjeux, dans une logique de développement raisonné, recentré et maîtrisé aux abords du centre-bourg, conformément aux objectifs de la Loi Climat et Résilience visant à limiter le mitage, réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à rapprocher l'urbanisation des services et équipements.

Le secteur Couzi 2 est situé à proximité immédiate du centre-bourg et en continuité d'espaces déjà urbanisés, notamment la zone Ube et le quartier du Couzi. Les hauteurs envisagées (R+1 et R+2) participent d'une densification maîtrisée, cohérente avec les orientations du PADD. Leur mise en œuvre sera strictement encadrée par les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement du PLU, qui permettront de maîtriser les implantations, les gabarits, les ouvertures et les rapports aux limites séparatives.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- Des **noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.

- **Des tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- L'utilisation de **revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant.

Sur les voiries, réseaux et équipements

La desserte du secteur a été anticipée par la réalisation d'une voie structurante, conçue conformément aux préconisations du SIVOM SAGE, permettant de desservir le quartier du Couzi, les équipements existants et le futur secteur d'aménagement. Cette voirie est dimensionnée pour accompagner le développement du secteur dans des conditions adaptées de sécurité et de fonctionnalité.

Les capacités de raccordement aux réseaux (assainissement, électricité, voirie) ont été étudiées avec les gestionnaires compétents et identifiées comme techniquement réalisables. Par ailleurs, le développement du secteur est encadré par un échancier d'ouverture à l'urbanisation, garantissant l'adéquation entre l'accueil de population et la capacité des infrastructures publiques.

Sur la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation

Le règlement du PLU impose en conséquence la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de rétention, destinés à limiter le ruissellement et à ne pas aggraver les écoulements vers l'aval, conformément à la réglementation issue de la loi sur l'eau et aux préconisations des services compétents. Ces dispositions visent notamment à favoriser l'infiltration naturelle des eaux dans les sols.

Sur les mobilités et le cadre de vie

Les OAP prévoient la création d'un cheminement piéton paysager en cœur d'îlot, permettant d'assurer la continuité des déplacements doux et de relier les différents quartiers au centre-bourg, contribuant ainsi à la qualité d'usage du site.

La commune pourra, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, organiser des réunions d'information à destination des riverains.

Le maintien du secteur Couzi 2 en zone à urbaniser s'inscrit ainsi donc dans une logique de développement cohérent, encadré et compatible avec les capacités du territoire, tout en respectant les exigences réglementaires en matière d'urbanisme, de gestion des réseaux et de préservation du cadre de vie.

Contribution n°9

Monsieur Cyril Bourriquet, propriétaire des parcelles B627 et B40 note que le projet de PLU les reclasse en totalité en zone UB, comme c'était le cas qu'ils étaient déjà en 2013 lors de leur achat. Il demande que ce reclassement soit maintenu lors de l'approbation du PLU.

La commune prend acte de la demande formulée par M. Bourriquet relative au maintien du caractère constructible des parcelles B627 et B40.

Ces terrains ont été classés en zone UB lors de la définition du zonage du PLU arrêté, dans la mesure où ils sont identifiés comme des jardins d'agrément présentant un potentiel de densification, notamment par division parcellaire.

En conséquence, les parcelles concernées demeurent situées en zone UB et conservent leur caractère constructible, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU applicable.

Contribution n°10

Monsieur Christophe Coustouzy propriétaire des parcelles ZA164, 165 et 166 situées avenue de Sous Roches et classées en zone UBr, confirme sa demande, formulée lors de sa permanence du 20 février, que ces parcelles demeurent constructibles, contrairement à ce que prévoit le règlement de cette zone dans le projet de PLU.

Le secteur Sous-Roches est identifié par le PPRn. Le PLU en vigueur classe déjà ce secteur en UBr, c'est-à-dire une zone urbaine déconnectée du bourg et identifiée comme exposée à un risque.

Le PPRn inondation et mouvements de terrain classe cette zone en violette, ce qui signifie que l'intensité du risque y est forte (aléa fort). Selon le règlement du PPRn :

- Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception de celles qui ne conduisent pas à un hébergement temporaire ou permanent et qui ne relèvent pas des modes d'occupation et des travaux interdits par l'article 2.1 du règlement du PPRn.
- La gestion de l'existant est autorisée pour des usages tels que l'habitat, les commerces, l'artisanat, les restaurants ou d'autres activités, sous conditions strictes fixées par le règlement.

La révision du PLU et l'évolution du règlement de la zone UBr vont dans le même sens que le PPRn, tout en renforçant les restrictions.

Elles interdisent quasi-totalement les nouvelles constructions. Les sous-destinations (commerces, artisanat, etc.) ne sont autorisées que par le biais du changement de destination des constructions existantes.

L'objectif de la commune est de stopper les nouvelles constructions dans cette zone, compte tenu notamment du caractère ancien du PPRn (2001) au regard des événements constatés sur le terrain.

Le risque étant avéré et significatif dans ce secteur, il est décidé de ne plus autoriser de nouvelles constructions (seules des extensions mesurées des constructions existantes étant tolérées), afin de limiter l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation, susceptibles d'aggraver le risque d'inondation.

Contribution n°10 bis

En complément de la contribution précédente, Monsieur Christophe Coustouzy m'a transmis par mail copies du certificat d'urbanisme opérationnel pour créer 2 lots à bâtir sur ces parcelles, de l'arrêté de sursis à statuer sur sa déclaration préalable de division foncière du 3 mars 2023, de la décision du tribunal administratif de Toulouse du 24 septembre 2025 annulant cet arrêté et enfin d'un nouvel arrêté de non-opposition à sa déclaration de division foncière.

Le secteur Sous-Roches est identifié par le PPRn. Le PLU en vigueur classe déjà ce secteur en UBr, c'est-à-dire une zone urbaine déconnectée du bourg et identifiée comme exposée à un risque.

Le PPRn inondation et mouvements de terrain classe cette zone en violette, ce qui signifie que l'intensité du risque y est forte (aléa fort). Selon le règlement du PPRn :

- Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception de celles qui ne conduisent pas à un hébergement temporaire ou permanent et qui ne relèvent pas des modes d'occupation et des travaux interdits par l'article 2.1 du règlement du PPRn.
- La gestion de l'existant est autorisée pour des usages tels que l'habitat, les commerces, l'artisanat, les restaurants ou d'autres activités, sous conditions strictes fixées par le règlement.

La révision du PLU et l'évolution du règlement de la zone UBr vont dans le même sens que le PPRn, tout en renforçant les restrictions.

Elles interdisent quasi-totalement les nouvelles constructions. Les sous-destinations (commerces, artisanat, etc.) ne sont autorisées que par le biais du changement de destination des constructions existantes.

L'objectif de la commune est de stopper les nouvelles constructions dans cette zone, compte tenu notamment du caractère ancien du PPRn (2001) au regard des événements constatés sur le terrain.

Le risque étant avéré et significatif dans ce secteur, il est décidé de ne plus autoriser de nouvelles constructions (seules des extensions mesurées des constructions existantes étant tolérées), afin de limiter l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation, susceptibles d'aggraver le risque d'inondation.

2.2. Modes d'occupation du sol et travaux autorisés	
Constructions existantes	
2.2.1	Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités (constructions à usage d'habitation, d'activités, de services) implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée par création de logements supplémentaires. Les travaux ne devront par ailleurs pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.
2.2.2	La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de la population exposée par création de logements supplémentaires. Pour ce qui concerne les locaux à usage d'habitation, les travaux ne pourront conduire à une augmentation de la hauteur de la construction par création de niveaux supplémentaires sauf si la construction existante présente une hauteur inférieure à deux niveaux sur rez-de-chaussée, dans ce cas la hauteur ne devra pas dépasser deux étages sur rez-de-chaussée.
2.2.3	L'extension mesurée des constructions existantes par augmentation d'emprise au sol pourra être admise à condition que l'extension ne soit pas destinée à un hébergement temporaire ou permanent. Les prescriptions suivantes seront applicables : <ul style="list-style-type: none"> - pour les activités artisanales, commerciales, industrielles, de loisirs et de services, l'extension ne pourra excéder 20% de la SHON, l'opération étant limitée à une seule fois ; - l'extension sera limitée à 20 m² pour réaliser en priorité des locaux sanitaires, techniques et de loisirs (l'opération étant limitée à une seule fois) ; - la superficie totale de la construction (y compris l'extension) et des éventuelles surfaces remblayées ne devra pas excéder un tiers de la superficie totale de la parcelle ; - les règles constructives seront identiques à celles appliquées aux projets nouveaux autorisés.
2.2.4	L'extension des constructions existantes par augmentation d'emprise au sol pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur par ailleurs. Les prescriptions suivantes seront dès lors applicables : <ul style="list-style-type: none"> - les règles constructives seront identiques à celles appliquées aux projets nouveaux autorisés ; en particulier le plancher de l'extension se situera au minimum au-dessus de la cote de référence ; - l'extension ne devra pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux (située dans l'ombre hydraulique de la construction existante).
2.2.5	La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Pour les locaux à usage d'habitation, cette reconstruction ne pourra entraîner une augmentation de la population exposée par création de logements nouveaux. La reconstruction sera assurée au minimum au-dessus de la cote de référence et en disposant le plus grand axe du bâtiment suivant le sens des écoulements lorsque cela est possible.
2.2.6	Le changement d'affectation des locaux à condition que celui-ci soit de nature à réduire le risque pour la population exposée.
2.2.7	L'extension des constructions techniques d'intérêt général, lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent pas être déplacées pour des motifs d'ordre technique, et sous réserve de ne pas augmenter le risque.

Opérations d'aménagement et utilisation des sols	
2.2.8	Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
2.2.9	L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sports ou de loisirs, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ces opérations seront réalisées avec les conditions suivantes : - surfaces non imperméabilisées ; - aménagement au niveau du terrain naturel ; - matériel d'accompagnement démontable ou solidement ancré au sol ; et à l'exclusion de toute construction associée autre que celles mentionnées à l'article 2.2.10.
2.2.10	Les locaux techniques, sanitaires ou de loisirs indispensables aux activités de plein air, sans occupation humaine permanente, et à condition de prendre en compte le phénomène inondation (exemples : plus grand axe du local disposé suivant le sens des écoulements, mise en place d'ouvertures fusibles, conception renforcée du mur faisant face aux écoulements, etc), et de surélever le plancher de la construction à un mètre minimum au-dessus du terrain naturel.
2.2.11	Les constructions nouvelles ne conduisant pas à un hébergement temporaire ou permanent et à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.1. Les constructions devront respecter les dispositions constructives applicables aux projets nouveaux.
2.2.12	La construction de piscines sous réserve que le niveau altimétrique des margelles soit identique à celui du terrain naturel et que l'ouvrage fasse l'objet d'un marquage visible au-dessus de la cote de référence.
2.2.13	Les cultures annuelles et les pacages.
2.2.14	Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires).
2.2.15	Les plantations d'arbres de haute tige, espacés de plus de 4 m sous réserve : - d'un élagage régulier jusqu'à la hauteur de référence ; - que le sol entre les arbres reste bien dégagé (massifs bas seuls autorisés, pas de haies arbustives combinées aux plantations ou de containers). Les haies arbustives sous réserve : - de ne pas les combiner à des plantations de haute tige ; - d'utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.
2.2.16	Les ouvrages liés à la voie d'eau, sous réserve d'une vulnérabilité restreinte et que ceux-ci n'aggravent pas les risques.
2.2.17	Les constructions à usage agricole liées à une exploitation, à condition qu'il n'y ait aucune autre possibilité d'implantation hors zone inondable sur l'exploitation du pétitionnaire et sous réserve : - que les bâtiments ne soient pas destinés à un hébergement temporaire ou permanent de personnes ; - que soit recherché un site d'implantation présentant une moindre vulnérabilité (exemple : point haut naturel) ; - que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur ; - que la construction soit réalisée selon le type "hangar métallique" avec : * des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ; * des bardages déclavetables sur les côtés (ou un système équivalent) ; * des portes basculantes (ou système équivalent).

Extrait du PPRn (zone violette risque inondation)

La commune prend acte des décisions judiciaires liées au CU. La décision du tribunal administratif de Toulouse du 24 septembre 2025 annulant le sursis à statuer, et présentant un arrêté de non-opposition à la division foncière permet au propriétaire de conserver ces droits sur l'autorisation d'urbanisme accordée vis-à-vis des règles du PLU en vigueur.

Contribution n°11

Monsieur Gabriel Grebel s'inquiète de la compatibilité de l'objectif d'accueil de 600 nouveaux habitants à l'horizon 2035 avec la capacité des équipements publics, il demande de conditionner l'ouverture des zones AU à une étude d'impact sur le trafic et à un plan de financement des équipements publics.

Il demande si la mobilisation des dents creuses a été priorisée avant toute extension.

Il s'inquiète de l'altération de la qualité de l'environnement que pourrait provoquer l'augmentation de la hauteur autorisée des constructions et demande si des dispositions d'insertion paysagère ou des reculs par rapport aux limites séparatives plus importants ont été prévus pour les constructions en R+2.

Il s'oppose à toute nouvelle construction dans les zones UBr.

Il considère que le projet Couzi 2 risque de créer une coupure irréversible dans les corridors écologiques locaux et demande la sanctuarisation de cette zone en espace naturel (N) ou, à défaut, une réduction drastique de l'emprise constructible pour garantir un corridor de passage suffisant pour la faune. Il conteste formellement la conclusion du rapport de présentation qualifiant de faible impact sur la biodiversité de la conversion de secteurs agricoles en zones constructibles car cette conversion entraîne une destruction irréversible d'habitats pour les insectes fouisseurs ou les rapaces qui utilisent ces espaces ouverts comme zones de chasse.

La commune a pris connaissance des observations formulées par Monsieur Gabriel Grebel.

L'accueil de 600 nouveaux habitants à l'horizon 2035 est encadré par un échéancier d'ouverture progressive des zones AU, garantissant la cohérence entre l'évolution démographique et la capacité des infrastructures publiques (écoles, crèches, réseaux, voirie). La mobilisation des dents creuses et la densification des zones UB existantes ont été priorisées avant toute extension, conformément aux principes de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols définis par la Loi Climat et Résilience. Les secteurs retenus ont été sélectionnés à l'issue d'une étude de densification, qui a pris en compte la mobilisation prioritaire des dents creuses, des divisions parcellaires et des logements vacants. Ces secteurs font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), permettant de guider le porteur de projet sur les thèmes essentiels au développement urbain : densités, accès et desserte interne, espaces publics, paysage, etc.

Les constructions projetées en R+1 et R+2 ont été dimensionnées pour assurer une densification maîtrisée, en cohérence avec le PADD et le tissu urbain existant. Les OAP sectorielles encadrent l'implantation des bâtiments afin de limiter les situations de vis-à-vis et garantir des reculs adaptés par rapport aux limites séparatives. Des mesures d'insertion paysagère et de végétalisation seront mises en œuvre pour réduire l'impact visuel, et une attention particulière sera portée au traitement architectural afin de tirer parti du contexte existant tout en garantissant des performances thermiques optimales.

La commune pourra, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, organiser des réunions d'information à destination des riverains.

Le projet respecte les continuités écologiques identifiées et maintient les liaisons entre les espaces agricoles et boisés existants. Les surfaces constructibles ont été définies de manière à minimiser l'impact sur la biodiversité, en cohérence avec les prescriptions du SCoT et les objectifs environnementaux du PLU.

Contribution n°12

Madame Béatrice Pereira s'oppose au projet de lotissement de 39 lots sur le secteur du Couzi 2. Elle propose d'en faire une zone reboisée accueillant un jardin public avec jeux pour les enfants, promenade, parcours de santé et départ de chemin de randonnée. Elle estime que bétonner ce terrain avec une si forte pente ne peut qu'entraîner des inondations au niveau du Moudouch.

La commune a pris connaissance des observations formulées par Madame Béatrice Pereira concernant le projet de lotissement du secteur Couzi 2.

Le secteur Couzi 2 a été étudié pour un développement urbain raisonné et maîtrisé, en continuité avec les zones déjà urbanisées (Couzi et zone Ube) et à proximité des services et équipements. Le choix de densification du site en 39 lots s'inscrit dans les objectifs du PADD et de la Loi Climat et Résilience, visant à limiter l'étalement urbain, réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, et recentrer l'urbanisation à proximité des équipements existants.

La commune précise que le secteur Couzi 2 n'est pas identifié en zone d'aléa inondation, ni dans le PPRI, ni dans les études hydrauliques disponibles. Néanmoins, le règlement écrit du PLU arrêté impose des dispositifs renforcés de gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de limiter le ruissellement et de prévenir tout impact sur les terrains en aval.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- **Des noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.
- **Des tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.

- L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant.

Le secteur Couzi 2 a fait l'objet d'un passage écologue, comme l'ensemble des secteurs de consommation d'espace, et aucun enjeu écologique majeur n'a été identifié.

Bien que présentant une pente de 10 % orientée au nord, le terrain reste compatible avec un projet d'habitat de qualité. L'expérience régionale en Occitanie montre que des lotissements sur terrains en pente peuvent intégrer ces contraintes avec succès, grâce à des implantations en gradins, des ouvertures en biais et une végétalisation adaptée.

Une attention particulière sera portée au traitement architectural et paysager, afin de tirer parti du contexte existant tout en garantissant des performances thermiques optimales. Ces recommandations pourront être intégrées à l'OAP thématique ou sectorielle, pour guider le futur porteur de projet.

Contribution n°13

Au nom de l'indivision Desclaux, Monsieur Emmanuel Marie Desclaux demande le maintien en zone AU2 de la partie de la parcelle K133 ou, à tout le moins, d'en conserver la moitié en zone AU, soit environ 3200 m². Il joint à son mail une demande de certificat d'urbanisme en date du 1^{er} août 2025 pour un projet de 4 lots sur l'ensemble de la parcelle et dont l'accès se ferait par le chemin de Chibario

La commune a pris connaissance de la demande des propriétaires indivisaires visant à maintenir le caractère constructible de la parcelle K133, actuellement classée en partie en zone AU2a et en partie en zone agricole (A) dans le PLU en vigueur.

Toutefois, le projet de document d'urbanisme a procédé à une réévaluation globale des secteurs à urbaniser afin de maîtriser le développement urbain et de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux principes de gestion économe de l'espace définis par le Code de l'urbanisme et aux objectifs de sobriété foncière introduits par la loi Climat et Résilience.

La commune a élaboré ses choix d'aménagements en cohérence avec les objectifs chiffrés et qualitatifs identifiés dans le SCoT récemment approuvé et qui ont été traduits au sein du PADD en lien avec le cadre réglementaire de la Loi Climat et Résilience ainsi que du Code de l'urbanisme.

Les secteurs retenus ont été examinés au regard des orientations communales, qui visent à :

- Axe 1 : conforter le rôle de polarité de Venerque :
 - Développer une offre d'équipements, de services et de loisirs adaptée et recentrée sur le bourg.
 - Un développement urbain centré sur le bourg et dans son prolongement sur des secteurs stratégiques participant à l'amélioration du fonctionnement urbain et /ou à la structuration du bourg
- Axe 2 : renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville :
 - Maintenir une offre de proximité et conforter la dynamique commerciale et de services du centre-bourg
 - Un encadrement de l'évolution du pôle commercial de la route de Narbonne dans un objectif de complémentarité avec l'offre du centre-bourg
- Axe 3 : placer les mobilités actives et solidaires au cœur de la réflexion
 - Intégrer l'accessibilité en mode actif dans les principaux projets de développement urbain et faciliter l'accès aux équipements, services publics et transports en commun notamment en cohérence avec les orientations du schéma cyclable du Pays Sud Toulousain,
 - Améliorer le fonctionnement urbain par une réflexion globale d'aménagement

Ces choix permettent de recentrer l'urbanisation vers le bourg, tout en tenant compte des potentialités foncières disponibles pour accueillir le nombre de logements estimés dans le scénario démographique projeté pour la commune de Venerque sur 10 ans.

Par ailleurs, les secteurs retenus contribuent à la mise en œuvre d'une politique de mobilités douces, à la sécurisation des axes de circulation et à l'organisation du plan de mobilité communale. Ces secteurs recentrés vers le bourg permettent de conforter le bourg, d'avoir une proximité avec les services, équipements, commodités, services publics etc....

Ces orientations qui découlent sur des choix permettent de dynamiser et conforter le centre-bourg, tout en favorisant les liaisons inter-quartiers et le recours aux mobilités douces plutôt qu'à l'usage exclusif de la voiture, conformément aux objectifs de développement durable et de sobriété foncière.

Des secteurs stratégiques au cœur d'une politique urbaine cohérente et assumée

Le choix de concentrer le développement de nouveaux logements sur les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est pas le fruit d'une opportunité foncière conjoncturelle. Il s'inscrit dans une stratégie urbaine globale, construite et documentée, dont le fil directeur est de recentrer l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements, des services et des centralités existantes.

La commune de Venerque est identifiée par le SCoT du Pays Sud Toulousain comme un **pôle de services**, au sein d'une multipolarité constituée avec Le Vernet et Lagardelle-sur-Lèze, formant la porte d'entrée nord du territoire intercommunal. À ce titre, elle est à la fois légitime et tenue d'accueillir une croissance démographique maîtrisée, en densifiant prioritairement

les espaces les mieux desservis. C'est précisément ce que font les OAP Couzi 2 et Mont-Saint-Charles.

La proximité des équipements publics : un critère de choix central et documenté

Le diagnostic territorial établi dans le cadre de la révision du PLU identifie explicitement comme enjeu prioritaire la nécessité d'assurer une cohérence entre les choix de localisation du développement urbain et la proximité des équipements publics. Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles répondent directement à cet enjeu.

Ces deux secteurs se situent à proximité immédiate de l'ensemble des équipements structurants du bourg :

Le groupe scolaire (maternelle et élémentaire), qui accueille à la rentrée 2025-2026 près de 362 élèves répartis en 15 classes, constitue le premier pôle d'attractivité familiale de la commune. Les futurs habitants des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles pourront y accéder à pied, dans le cadre du maillage de liaisons douces prévu par les OAP.

La mairie et les services administratifs communaux sont directement accessibles depuis ces secteurs, garantissant une accessibilité quotidienne aux démarches de la vie civique.

L'espace socio-culturel TerraViva, inauguré en 2023, constitue un équipement structurant majeur récemment réalisé par la commune. Conçu pour accueillir de 250 à 500 personnes selon les configurations, intégrant une scène, des salles associatives et une démarche environnementale exemplaire, cet équipement représente un investissement collectif significatif dont le rayonnement doit être conforté par la présence d'une population à proximité immédiate. Il serait urbanistiquement incohérent d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser loin de cet équipement tout récent, alors que des secteurs adjacents restent disponibles.

La commune dispose également **d'une médiathèque, d'une maison de la culture, d'équipements sportifs (terrain de football, court de tennis, base de loisirs)**, ainsi que d'un **tissu commercial de proximité comprenant boulangeries, supermarchés, restaurants et professionnels de santé**. L'ensemble de ces services forme un pôle de vie quotidienne dont les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles sont directement riverains.

Enfin, **la commune anticipe la création d'une nouvelle école** ainsi que d'équipements complémentaires liés à la restauration scolaire et au sport, en lien avec la croissance de population projetée. Ces projets, en cours de maturation, sont précisément localisés dans la même enveloppe urbaine que les secteurs développés par les OAP. Construire de nouveaux logements à proximité de ces futures réalisations garantit leur rentabilité sociale et leur utilité collective.

Une réponse aux enjeux de modération de la consommation foncière et aux objectifs ZAN

Loin de constituer un étalement urbain supplémentaire, les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans une logique de **limitation stricte de la consommation d'espaces**

naturels, agricoles et forestiers (NAF), conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux objectifs du ZAN.

La commune s'est fixé un objectif de **réduction de 60 % de sa consommation d'espace** par rapport aux dix dernières années, soit un plafond de 10 hectares toutes fonctions urbaines confondues. Les extensions retenues représentent environ 7 hectares de consommation d'espaces NAF, en deçà de ce plafond, et en cohérence avec le SCoT récemment arrêté.

Parallèlement, le PLU mise sur une mobilisation importante du potentiel de **densification et de renouvellement urbain**, estimé entre 90 et 110 logements, représentant près de 50 % du potentiel total en logements. Le développement en extension n'est donc pas privilégié en lieu et place de la densification : les deux approches sont complémentaires et leur articulation est précisément documentée.

Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans le prolongement direct des dernières opérations réalisées (lotissement du Couzi, permis d'aménager accordé en 2022), évitant ainsi tout saut urbain ou mitage. Ils constituent des **extensions organiques** de l'enveloppe urbaine existante, dans des secteurs déjà partiellement desservis par les réseaux.

Un phasage strict garantissant la maîtrise du rythme d'urbanisation

Afin d'assurer la compatibilité du développement avec la capacité des équipements publics existants et d'accompagner progressivement la montée en charge des futurs services, les OAP retenues sont assorties d'un **phasage rigoureux et conditionnel** :

Le secteur Mont-Saint-Charles Sud ne pourra être ouvert qu'après la délivrance d'au moins 70 % des logements prévus dans le cadre du permis d'aménager du Couzi, accordé en 2022 ; le secteur Mont-Saint-Charles Nord ne s'ouvrira qu'après la même proportion réalisée sur Mont-Saint-Charles Sud (au moins 70% des logements) ; enfin, le secteur Couzi 2 ne sera opérationnel qu'une fois 70 % des logements prévus dans les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord seront réalisés.

Ce séquençage garantit que la commune ne sera jamais confrontée à une croissance simultanée incontrôlée, et que chaque étape pourra être absorbée par les équipements et services existants ou en cours de réalisation.

Conclusion

Le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque.

Contribution n° 13 bis

Monsieur Michel Desclaux confirme l'intérêt manifesté par la société SHERCO, dont le maintien de l'activité industrielle est très menacé, pour son investissement dans la réalisation et le financement (50 000 €) de son prototype de drone qu'il ne peut réaliser sans toucher sa part, en tant qu'indivisaire, du produit de la vente en terrain constructible d'une partie de la parcelle K133.

Par ailleurs, il signale que Madame Paillole est disposée à céder le terrain nécessaire pour l'élargissement du chemin de Chibario sur environ 100 mètres.

La commune a pris connaissance des observations formulées par Monsieur Michel Desclaux.

Toutefois, le projet de document d'urbanisme a procédé à une réévaluation globale des secteurs à urbaniser afin de maîtriser le développement urbain et de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux principes de gestion économe de l'espace définis par le Code de l'urbanisme et aux objectifs de sobriété foncière introduits par la loi Climat et Résilience.

Dans ce cadre, la stratégie communale privilégie prioritairement les secteurs situés à proximité du centre-bourg afin de favoriser un développement urbain plus compact et de limiter l'étalement urbain. La parcelle K133, située dans le secteur de la Trinité, est plus éloignée du bourg et des centralités communales, et son urbanisation n'a pas été retenue comme prioritaire dans le projet de PLU.

Le choix de concentrer le développement de nouveaux logements sur les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est pas le fruit d'une opportunité foncière conjoncturelle. Il s'inscrit dans une stratégie urbaine globale, construite et documentée, dont le fil directeur est de recentrer l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements, des services et des centralités existantes.

La commune de Venerque est identifiée par le SCoT du Pays Sud Toulousain comme un **pôle de services**, au sein d'une multipolarité constituée avec Le Vernet et Lagardelle-sur-Lèze, formant la porte d'entrée nord du territoire intercommunal. À ce titre, elle est à la fois légitime et tenue d'accueillir une croissance démographique maîtrisée, en densifiant prioritairement les espaces les mieux desservis. C'est précisément ce que font les OAP Couzi 2 et Mont-Saint-Charles.

La proximité des équipements publics : un critère de choix central et documenté

Le diagnostic territorial établi dans le cadre de la révision du PLU identifie explicitement comme enjeu prioritaire la nécessité d'assurer une cohérence entre les choix de localisation du développement urbain et la proximité des équipements publics. Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles répondent directement à cet enjeu.

Ces deux secteurs se situent à proximité immédiate de l'ensemble des équipements structurants du bourg :

Le groupe scolaire (maternelle et élémentaire), qui accueille à la rentrée 2025-2026 près de 362 élèves répartis en 15 classes, constitue le premier pôle d'attractivité familiale de la commune. Les futurs habitants des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles pourront y accéder à pied, dans le cadre du maillage de liaisons douces prévu par les OAP.

La mairie et les services administratifs communaux sont directement accessibles depuis ces secteurs, garantissant une accessibilité quotidienne aux démarches de la vie civique.

L'espace socio-culturel TerraViva, inauguré en 2023, constitue un équipement structurant majeur récemment réalisé par la commune. Conçu pour accueillir de 250 à 500 personnes selon les configurations, intégrant une scène, des salles associatives et une démarche environnementale exemplaire, cet équipement représente un investissement collectif significatif dont le rayonnement doit être conforté par la présence d'une population à proximité immédiate. Il serait urbanistiquement incohérent d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser loin de cet équipement tout récent, alors que des secteurs adjacents restent disponibles.

La commune dispose également **d'une médiathèque, d'une maison de la culture, d'équipements sportifs (terrain de football, court de tennis, base de loisirs)**, ainsi que d'un **tissu commercial de proximité comprenant boulangeries, supermarchés, restaurants et professionnels de santé**. L'ensemble de ces services forme un pôle de vie quotidienne dont les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles sont directement riverains.

Enfin, **la commune anticipe la création d'une nouvelle école** ainsi que d'équipements complémentaires liés à la restauration scolaire et au sport, en lien avec la croissance de population projetée. Ces projets, en cours de maturation, sont précisément localisés dans la même enveloppe urbaine que les secteurs développés par les OAP. Construire de nouveaux logements à proximité de ces futures réalisations garantit leur rentabilité sociale et leur utilité collective.

Contribution n°13 ter

Madame Anne Izard, Monsieur Emmanuel-Marie Desclaux et Madame Yvonne Razimbau, propriétaires indivis de la parcelle K133 contestent le déclassement de la partie actuellement constructible de cette parcelle car il leur apparaît contraire à plusieurs objectifs du DOO du SCOT :

- Principe de continuité de l'urbanisation et limitation de l'étalement urbain : le projet s'inscrit directement dans la continuité du lotissement de la Trinité et son abandon créerait une rupture de continuité du tissu urbain.
- Objectif de sobriété foncière et de mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés : la parcelle correspond exactement à ce type de foncier stratégique et empêcher son urbanisation reviendrait à reporter la pression foncière vers d'autres secteurs en contradiction avec le principe de sobriété foncière.

- Optimisation des réseaux et des investissements existants : la parcelle est située dans un secteur bénéficiant de voiries et de réseaux ; la capacité des réseaux existants d'électricité, d'assainissement et d'eau pluviale est suffisante pour un projet d'urbanisation de la partie constructible de la parcelle K133, quant au réseau d'eau potable, plusieurs solutions sont envisageables.
- Cohérence territoriale et structuration de l'urbanisation : le déclassement partiel de la parcelle créerait une enclave non urbanisée au sein d'un secteur aménagé, générant une incohérence morphologique et territoriale.

Par ailleurs, ces personnes considèrent qu'aucun élément nouveau objectivement établi ne justifie la remise en cause du projet, laquelle porterait atteinte au principe de sécurité juridique et de stabilité des choix d'urbanisme. Enfin, elles soulignent que le projet tel que précisé dans la demande de certificat d'urbanisme du 14 avril 2025 (voir contribution n°13 ci-dessus) est immédiatement réalisable, ne modifie pas le projet global de la mairie au vu de sa faible surface, paraît en cohérence avec les choix retenus par la commune en termes de nombre de logements à produire et de mobilités dans la mesure où il pourra permettre le développement de nouvelles pistes cyclables, de cheminements piétons inter quartiers et de lieux de balade.

A cette contribution est joint un courrier de Madame Sarah Lacourt, tutrice de Monsieur Michel Desclaux. Cette dernière indique qu'un protocole transactionnel validé par le juge des tutelles a été signé par les conjoints Desclaux pour permettre la répartition, l'attribution ou la vente, selon les souhaits de chacun, des terres dépendant de la succession Desclaux. Elle souligne que le déclassement de la parcelle nécessiterait un nouvel accord et une nouvelle intervention du juge des tutelles qui ne ferait qu'allonger les délais pour régler la situation financière en grande souffrance de Monsieur Michel Desclaux.

Sur la compatibilité du PLU avec le SCoT

Les contributeurs soutiennent que le déclassement de la parcelle K133 serait incompatible avec les prescriptions n°44 et n°49 du SCoT du Pays Sud Toulousain relatives à l'identification du potentiel foncier mobilisable et à la préservation du foncier agricole.

Cette argumentation ne peut être retenue, pour les raisons suivantes.

En premier lieu, la compatibilité d'un PLU avec un SCoT s'apprécie de manière globale et non prescription par prescription. Il est de jurisprudence constante que le juge administratif vérifie que le document d'urbanisme local ne contredit pas les orientations fondamentales du SCoT dans leur ensemble, et non qu'il se conforme mécaniquement à chacune de ses prescriptions prises isolément. Apprécier la légalité du déclassement d'une seule parcelle à l'aune de deux prescriptions extraites de leur contexte, sans tenir compte de la cohérence d'ensemble du projet communal au regard du SCoT, est une méthode d'analyse qui ne correspond pas au contrôle exercé par le juge.

En second lieu, et plus fondamentalement, il appartient à la commune de déterminer librement le parti d'aménagement de son territoire et d'en tirer les conséquences en termes de zonage. Comme l'a rappelé le Conseil d'État, les auteurs d'un plan local d'urbanisme doivent déterminer le parti d'aménagement à retenir en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction (CE, 22 décembre 2022, Société La Morinie, n° 450222 ; CE, 27 janvier 2025, n° 490508, aux tables). Le zonage constitue la transcription graphique de ce projet d'ensemble, et il ne saurait être remis en cause isolément dès lors qu'il est cohérent avec le parti d'aménagement retenu. Les auteurs d'un PLU ne sont par ailleurs pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols (CE, 22 mars 1991, Commune de Saint-Jean-Bonnefonds, n° 97820 ; CE, 10 mai 1996, Syndicat de défense des AOC Muscadet, n° 126696 ; CE, 22 février 2016, Société Entreprise routière du grand sud, n° 367901). Leur appréciation ne peut être censurée par le juge qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation ou de faits matériellement inexacts.

En l'espèce, le déclassement de la partie constructible de la parcelle K133 s'inscrit dans le parti d'aménagement clairement et documentairement établi dans le PADD : recentrer le développement résidentiel à proximité immédiate du centre-bourg, des équipements publics et des centralités existantes, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience et aux orientations du SCoT qui identifie Venerque comme pôle de services. Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles ont été retenus précisément parce qu'ils s'inscrivent dans ce parti d'aménagement, tandis que la parcelle K133, localisée dans le secteur de la Trinité à distance des équipements structurants du bourg, n'y répond pas. Ce choix résulte d'une analyse multicritères rigoureuse et documentée dans le rapport de présentation, et non d'une opportunité foncière conjoncturelle.

Il ne saurait donc être reproché à la commune de ne pas avoir maintenu un classement constructible sur cette parcelle, dès lors que ce maintien aurait été incohérent avec le parti d'aménagement retenu, lequel est lui-même parfaitement compatible avec les orientations d'ensemble du SCoT. Le fait que la parcelle K133 ait antérieurement été classée en zone AU2a dans le PLU en vigueur ne confère aucun droit acquis à ses propriétaires, et la commune était libre de procéder à une réévaluation globale des secteurs urbanisables dans le cadre de cette révision, ce qu'elle a fait de manière motivée et cohérente.

Enfin, les prescriptions n°44 et n°49 du SCoT invoquées par les contributeurs — qui concernent respectivement l'identification du foncier mobilisable et la préservation du foncier agricole — s'apprécient à l'échelle de l'ensemble du document et du territoire. Appréhendées globalement, elles sont pleinement satisfaites par le PLU révisé, qui mobilise en priorité le potentiel de densification et de renouvellement urbain (90 à 110 logements estimés, soit près de 50 % du potentiel total), concentre les extensions sur des secteurs stratégiques continus au bourg, et s'inscrit dans un objectif de réduction de 60 % de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente. »

Contribution n°14

Suite à l'entretien que nous avons eu lors de ma permanence du 20 février 2026 concernant son projet de création d'un bâtiment pouvant accueillir 14 commerces à proximité du centre

commercial Intermarché, Monsieur Christophe Coustouzy m'a transmis la demande de permis de construire de ce projet, le sursis à statuer émis par la commune et une note de son avocat estimant illégale, en raison du caractère laconique de sa justification, la disposition du projet de PLU autorisant dans cette zone les commerces de détail qu'à la double condition d'une surface de vente de plus de 300 m² et pour une seule unité commerciale. Dans cette note, l'avocat précise que la limite ainsi apportée aux commerces pouvant s'implanter dans cette zone constitue une atteinte à la liberté du commerce qui ne peut intervenir que dans des cas extrêmement limités dont le projet de son client ne relève pas.

La commune a pris connaissance avec attention de la demande de M. Coustouzy, du sursis à statuer qui lui a été opposé, ainsi que de la note juridique produite par son conseil. Elle entend y apporter une réponse circonstanciée.

Sur la légalité de la disposition contestée

La note de l'avocat de M. Coustouzy conteste la disposition du règlement de la zone UF/UFc qui subordonne l'implantation de commerces de détail à une double condition : une surface de vente supérieure à 300 m² et une unité commerciale unique. Elle estime que cette limitation constitue une atteinte injustifiée à la liberté du commerce, au motif que la justification apportée dans les documents du PLU serait insuffisante.

La commune prend acte de cette argumentation et reconnaît que la justification de cette disposition mérite d'être étoffée dans le cadre de la procédure en cours. C'est précisément l'objet de la présente réponse, qui vient compléter et consolider les motivations urbanistiques qui fondent ce choix réglementaire.

Sur les motifs urbanistiques fondant la disposition

Il est exact que la liberté du commerce et de l'industrie, protégée par le droit constitutionnel, fait obstacle à ce qu'un PLU restreigne l'implantation commerciale pour des motifs purement économiques de protection d'opérateurs existants. La jurisprudence administrative est constante sur ce point. Cependant, cette même jurisprudence admet qu'une restriction à l'implantation commerciale est légale dès lors qu'elle est fondée sur des motifs d'urbanisme identifiés, géographiquement circonscrits, et proportionnés à l'objectif poursuivi.

Tel est bien le cas en l'espèce.

La zone dans laquelle M. Coustouzy envisage son projet est une zone à vocation d'activités économiques (UF/UFc), localisée en entrée de ville le long de la route de Narbonne, à distance du centre-bourg. Le PADD de la commune, pièce maîtresse du PLU opposable à tous, affiche explicitement l'objectif d'encadrer l'évolution du pôle commercial de la route de Narbonne dans un objectif de **complémentarité avec l'offre du centre-bourg**, et non de concurrence ou de substitution à celle-ci. Cet objectif n'est pas économique : il traduit une vision urbanistique de la hiérarchie des centralités sur le territoire communal, conformément aux orientations du

SCoT du Pays Sud Toulousain qui identifie Venerque comme pôle de services devant conforter son centre-bourg.

La condition de surface minimale de 300 m² par unité commerciale, assortie de la limitation à une seule unité, répond précisément à cet objectif urbanistique. Elle vise à réserver la zone périphérique à des formats commerciaux structurants — de type grande et moyenne surface —, qui par leur nature, leur superficie et leur mode de fonctionnement, n'ont pas vocation à s'implanter en centre-bourg et ne constituent pas une offre substituable aux commerces de proximité. À l'inverse, autoriser dans cette même zone l'implantation de 14 unités commerciales de petite surface, telles que le projet de M. Coustouzy le prévoit, reviendrait à reconstituer en périphérie une offre de proximité directement concurrente de celle que la commune s'efforce de maintenir et de développer dans le bourg — ce qui contreviendrait directement à l'orientation du PADD et à la cohérence du projet urbain.

Ce raisonnement relève intégralement du motif d'urbanisme : il s'agit d'organiser la répartition spatiale des fonctions commerciales en fonction de la nature des zones, de leur accessibilité, de leur desserte et de leur rôle dans la structuration urbaine de la commune — et non de protéger des opérateurs économiques déterminés.

Sur la proportionnalité de la mesure

La disposition contestée n'est ni générale ni absolue : elle n'interdit pas tout commerce dans la zone, elle en organise le format en cohérence avec la vocation de celle-ci. Elle est géographiquement circonscrite à une zone d'activités périphérique clairement délimitée. Elle est proportionnée à l'objectif poursuivi, dès lors que c'est précisément le format multi-unités de petite surface qui produirait l'effet de déstabilisation de la centralité commerciale du bourg que le PADD entend prévenir.

Sur la justification dans les documents du PLU

La commune convient que la formulation retenue dans le rapport de présentation méritait d'être plus explicite. Elle s'engage à compléter la justification de cette disposition dans le cadre de la procédure, afin de sécuriser juridiquement le choix opéré. Cette consolidation de la motivation ne modifie pas la substance de la règle : elle en rend le fondement urbanistique plus lisible et opposable.

La commune maintient la disposition contestée, dont elle considère qu'elle est légalement fondée sur des motifs d'urbanisme sérieux, proportionnés et cohérents avec l'ensemble du projet de PLU. Elle prend cependant l'engagement d'en renforcer la justification dans les documents afférents, afin de répondre aux exigences de motivation posées par la jurisprudence.

Contribution n°15

Monsieur Jean-Claude Brégégère, résidant 11 Impasse des jardins du soleil, rappelle que lors de fortes pluies le Moudouch déborde de son lit et peut venir baigner le bas de sa propriété. L'urbanisation du coteau sur la rive opposée du ruisseau ne lui paraît pas en mesure de contenir les écoulements d'eau importants comme le peut actuellement un champ nu. En conséquence et vu les pluies torrentielles auxquelles nous devons nous préparer au regard du changement climatique, le risque d'inondation de sa parcelle par débordement plus important lui paraît patent. C'est pourquoi il s'oppose au projet du Couzi 2.

La commune a pris connaissance des observations formulées par M. Jean-Claude Brégégère concernant le risque d'inondation lié au ruisseau du Moudouch.

Le secteur Couzi 2 n'est pas identifié en zone d'aléa inondation dans le PPRI ni dans les études hydrauliques disponibles.

Conformément au règlement du PLU arrêté, des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de rétention collective sont obligatoires afin de limiter le ruissellement et de ne pas aggraver les écoulements vers l'aval, en cohérence avec les orientations du SCoT et les préconisations du SIVOM SAGE. L'objectif est de favoriser l'infiltration naturelle dans les sols et d'assurer une gestion équilibrée des eaux, même en cas de fortes pluies.

Enfin, l'urbanisation du secteur Couzi 2 se fera dans le cadre de l'OAP sectorielle, permettant de garantir que l'aménagement des lots et des espaces publics respecte la topographie et les continuités naturelles, limitant ainsi tout impact supplémentaire sur les propriétés riveraines. La commune apportera des compléments à l'OAP sectorielle du Couzi 2.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- Des noues paysagères ou des bayssières seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.
- Des tranchées d'infiltration seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant.

La commune pourra, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, organiser des réunions d'information à destination des riverains.

Contribution n°16

Mesdames Bérangère Darles et Reine Darles, exploitantes agricoles des parcelles C53 et C120 sises dans le quartier Céré cherchent à compléter leur revenu agricole par le développement d'activités liées à l'agriculture comme l'agro-tourisme et ont identifié une zone pour un lieu d'accueil de voyageurs accompagnés de chevaux en construisant sur la parcelle C53 un bâtiment type écurie pour abriter les chevaux et, dans l'idéal, un gîte. Une servitude de transport de gaz longeant la parcelle, cette construction ne serait possible que sur sa partie sud. C'est pourquoi elles demandent la suppression du classement en EBC de cette parcelle, de même que celle du classement en EBC de la parcelle C120 en raison de l'absence d'arbres.

La commune a bien pris connaissance de la demande de M. et Mme Darles. Elle précise que les parcelles concernées sont actuellement classées en zone agricole « A », sans prescriptions spécifiques (ni EBC, ni articles L151-23 ou L151-19 du Code de l'urbanisme) dans le PLU arrêté. Le propriétaire devra donc se référer au règlement applicable à cette zone.

La commune note une anomalie dans le PLU en vigueur, qui a été corrigée dans la nouvelle version du PLU soumis à enquête publique.

La volonté de diversifier l'exploitation agricole vers des activités de type gîte ou accueil de voyageurs ne peut pas se réaliser sans la mise en œuvre d'un zonage particulier. En l'état actuel du droit, un changement de destination vers un projet touristique en zone agricole n'est autorisé que si le bâtiment ou le secteur concerné est inclus dans un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas des parcelles faisant l'objet de la demande.

La commune ne peut pas intégrer ces parcelles en STECAL, le périmètre n'ayant pas été identifié avant l'arrêt du projet de PLU, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Pour rappel, la CDPENAF doit être consultée (avis conforme) pour tout STECAL en zone A.

Aucun nouveau STECAL ne sera ajouté après enquête publique, car cela nécessiterait un nouvel arrêt du PLU. Par ailleurs, tout futur STECAL en zone A nécessiterait l'avis conforme de

la CDPENAF conformément à l'article L.151-13 al.2 du CU, ce qui renforce les contraintes procédurales de toute demande ultérieure.

Néanmoins, le PLU est un document évolutif. Une fois que le projet touristique sera abouti (plan, budget, etc.), une nouvelle demande pourra être déposée en mairie pour faire évoluer le PLU et mettre en place un zonage particulier.

Contribution n°17

Monsieur Alain Miglos demande, si ce n'est pas déjà fait, de prévoir une réserve foncière entre les numéros 23 et 25 de l'avenue de Sous Roches dans la perspective de constructions et/ou d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il précise que cette surface nécessite, de par sa fonction, un accès direct à partir de la voie ouverte à la circulation publique.

La commune a pris en considération la proposition de M. Miglos relative à la constitution d'une réserve foncière avenue Sous-Roches sur la parcelle n°160, entre le premier et le second arrêt du PLU.

Elle reconnaît l'intérêt stratégique de prévoir un espace dédié à l'implantation future d'équipements publics ou d'installations d'intérêt collectif, notamment pour les habitants du quartier ou pour un point de collecte des déchets, dans un secteur où un transformateur est déjà implanté. La commune attache une importance particulière à la gestion prévisionnelle de son foncier afin de répondre aux besoins collectifs.

En conséquence, la commune est favorable à l'inscription d'un emplacement réservé ER n°9 à cet endroit dans le zonage arrêté du PLU de Venerque. Elle veillera à ce que cette inscription ne bloque pas l'accès aux terrains privés et reste compatible avec les droits des propriétaires.

Contribution n°18

Madame et Monsieur Stéphanie et Samuel Sautière s'opposent au projet du Couzi 2 pour différentes raisons.

Il leur paraît peu probable que la construction de nouveaux bâtiments sur cette zone permettra « le maintien de la ripisylve » située en limite de parcelle au droit du ru en contrebas du talus, la construction de la nouvelle salle polyvalente et la construction d'un nouveau lotissement à proximité (travaux en cours) ayant déjà fortement impacté la végétation présente sur le talus et l'abattage d'arbres risquant de déstabiliser les talus en question.

Leur propriété étant en bordure du Moudouch, ils ont déjà vécu plusieurs débordements de ce ru, dont le dernier a entraîné plusieurs chutes d'arbres situés à proximité immédiate. Ils signalent qu'à l'heure actuelle, la nouvelle descente d'EP venant des dernières surfaces imperméabilisées gonfle déjà considérablement les eaux du ru lors des orages. Ils considèrent que l'évacuation des eaux pluviales d'un autre lotissement ne saurait s'envisager vers ce ru car cela augmenterait encore les risques d'inondation et de déstabilisation des sols pour

toutes les propriétés bordant le ru en aval. Ils estiment qu'à minima, des dispositifs permettant d'infiltrer les eaux et de limiter les débits de restitution des pluviées au milieu naturel devraient être imposés, comme un bassin d'orage dimensionné sur une pluie de fréquence 30 ans.

Enfin, la suppression de cet espace agricole constituerait selon eux une perte d'opportunité pour notre village. Il leur paraîtrait plus pertinent de valoriser cette surface pour améliorer l'autonomie alimentaire de notre territoire, en la transformant en verger ou en jardin partagé ou en la cultivant en agriculture biologique.

La commune a pris connaissance des observations formulées par Madame et Monsieur Stéphanie et Samuel Sautière concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Couzi 2.

Le projet de PLU intègre des dispositions visant à préserver les milieux naturels et les éléments structurants du paysage. Dans ce cadre, la zone naturelle a été élargie autour de la ripisylve, afin de renforcer la protection de ce corridor écologique et de limiter les pressions liées à l'urbanisation. Cette orientation traduit la volonté de la commune de préserver les fonctionnalités écologiques des milieux riverains, en cohérence avec les principes de protection des espaces naturels prévus par le Code de l'urbanisme. Le passage écologique réalisé sur l'ensemble des secteurs identifiés en consommation d'espace n'ont pas relevé d'enjeux majeurs empêchant l'urbanisation. La commune veillera à préserver autant que possible les arbres et la végétation en limite de parcelle et à intégrer des dispositifs de plantation et de végétalisation dans le cadre des OAP sectorielles.

Le secteur Couzi 2 n'est pas identifié en zone d'aléa inondation dans les documents réglementaires en vigueur (PPRn).

Les OAP sectorielles et thématiques prévoient des aménagements paysagers et des cheminements doux en cœur d'îlot, afin de garantir la continuité écologique et l'usage public de certains espaces végétalisés. La commune pourra, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, organiser des réunions d'information à destination des riverains

Le choix de maintenir le secteur Couzi 2 en zone à urbaniser a été motivé par les objectifs de développement urbain maîtrisé, de densification raisonnée et de recentrage de l'urbanisation à proximité du centre-bourg, conformément à la loi Climat et Résilience. Ces objectifs visent à limiter le mitage et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre : **Des noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.

- **Des tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des

constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.

- **L'utilisation de revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant.

La commune confirme que l'urbanisation du secteur Couzi 2 s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, respectueuse des continuités écologiques, des fonctionnalités de la ripisylve et des capacités hydrauliques du site, tout en prévoyant des mesures pour limiter l'impact sur les propriétés riveraines et sur la qualité paysagère.

Le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque.

Contribution n°19

Madame Yolaine Michel, résidant 9 Impasse des jardins du soleil, s'oppose au projet du Couzi2 pour plusieurs raisons :

Alors que ces dernières années, des épisodes de fortes pluies orageuses ont provoqué des ruissellements importants depuis les versants sud et est, entraînant des inondations dans leur lotissement, l'urbanisation de ce secteur ne pourrait, à ses yeux, qu'aggraver cette situation, d'autant que les documents fournis ne présentent aucune garantie rassurante sur la gestion des eaux pluviales.

La construction prévue de deux logements collectifs de 10 m de hauteur sur la partie basse du secteur Le Couzi créerait, à son sens, un vis-à-vis plongeant sur les terrains et habitations de son lotissement engendrant un mal-être quotidien et, à terme, une dépréciation significative de la valeur des biens.

Autoriser la construction de logements sur un versant exposé au nord et aussi pentu relève, à ses yeux, d'une aberration écologique : la plupart des logements seront peu ou pas ensoleillés, privant leurs occupants de lumière naturelle et de bénéfices thermiques en hiver. De plus, elle constate que l'investigation naturaliste souligne la forte probabilité de présence d'une zone humide en bas de parcelle et qu'aucune étude approfondie n'a été réalisée pour confirmer ou infirmer cette hypothèse, rendant hasardeuse l'ouverture à la construction d'un terrain potentiellement inconstructible.

Elle estime que rien ne garantit que les capacités d'accueil de l'école soient suffisantes pour faire face à cet accroissement de la population, et que les accès routiers à la parcelle ne sont pas adaptés à l'augmentation de trafic induite par ce projet rendant dangereux, pour les promeneurs et les sportifs fréquentant les coteaux, la route des Cimes et le chemin du Couzi.

La commune a pris connaissance des observations formulées par Madame Yolaine Michel concernant le projet d'urbanisation du secteur Couzi 2.

Hauteur des constructions et vis-à-vis

Les logements collectifs projetés sont dimensionnés dans le cadre d'une densification maîtrisée et encadrée par les OAP sectorielles, qui fixent des règles d'implantation, de gabarits et de reculs vis-à-vis des limites séparatives. Ces dispositions visent à limiter les situations de vis-à-vis, garantir un ensoleillement optimal pour les habitations existantes et préserver l'intimité des riverains. Les éléments architecturaux et paysagers permettront de réduire l'impact visuel et de favoriser l'intégration harmonieuse des bâtiments dans le contexte existant. La commune pourra, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, organiser des réunions d'information à destination des riverains.

Exposition et pente du terrain

Bien que le secteur présente une pente orientée au nord d'environ 10 %, il reste compatible avec un projet d'habitat de qualité. Les expériences de lotissements sur terrains en pente dans le département et en région Occitanie ont démontré qu'une implantation adaptée en gradins, associée à une végétalisation et un traitement architectural réfléchi, permet de préserver la luminosité, les performances thermiques et la qualité de vie des occupants.

Biodiversité et zones humides

Une investigation naturaliste a été réalisée sur le secteur Couzi 2 et n'a identifié aucun enjeu écologique ou zone humide empêchant la constructibilité. Par ailleurs, le projet de PLU intègre des dispositions visant à préserver les milieux naturels et les éléments structurants du paysage. La zone naturelle a été élargie autour de la ripisylve afin de renforcer la protection de ce corridor écologique et de limiter les pressions liées à l'urbanisation.

En ce qui concerne les potentielles zones humides, au sein de la révision du PLU de Venerque, la zone du Couzi 2 n'est pas identifiée sur la carte départementale des zones humides, qui constitue l'inventaire officiel de référence.

De plus cette absence de zone humide a par ailleurs été confirmée par le passage de l'écologue en mai 2024 selon les critères pédologiques et botaniques réglementaires (arrêté du 24 juin 2008), dont les conclusions figurent dans le rapport d'investigation annexé au rapport de présentation du PLU.

Capacité des équipements et accessibilité

L'accueil des habitants dans le secteur Couzi 2 est encadré par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, garantissant la cohérence entre l'augmentation de population et les capacités des infrastructures publiques (écoles, crèches, voirie, réseaux). La desserte du secteur a été anticipée par la création d'une voie structurante conforme aux prescriptions du SIVOM SAGE, permettant une circulation sécurisée pour tous les usagers, y compris les piétons et cyclistes.

L'urbanisation du secteur Couzi 2 s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, respectueuse des continuités écologiques, des capacités hydrauliques du site et des équipements publics. Les mesures prévues garantissent la protection des propriétés riveraines, la préservation des éléments paysagers et l'intégration harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant.

L'OAP sectorielle du Couzi 2 sera complétée pour conforter des éléments techniques.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- **Des noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.
- **Des tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- **L'utilisation de revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant.

Contribution n°20

Monsieur et Madame Dell Oste, habitant avenue du Mont-Saint-Charles s'opposent fermement à l'urbanisation prévue de part et d'autre de cette avenue car la trop grande quantité de lots prévus engendrera un bétonnage des sols qui leur semble inapproprié, à quoi s'ajoutera une pollution auditive et visuelle.

Les secteurs Mont-Saint-Charles ont été étudiés pour structurer le développement urbain en continuité des zones déjà urbanisées, en mobilisant le foncier disponible et en répondant aux besoins identifiés en matière de logements et de mobilité.

Ils s'inscrivent dans une logique de recentrage vers le bourg, favorisant une densification maîtrisée tout en limitant l'étalement urbain, et prolongent naturellement le tissu existant. Cette organisation facilite les cheminements doux vers les écoles, équipements et commerces, renforçant l'accessibilité et la qualité de vie.

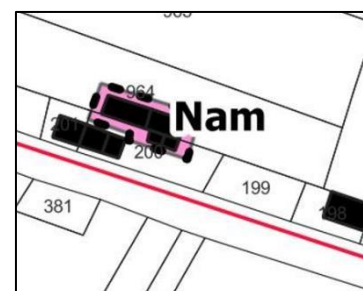
La desserte de ces secteurs permet également de rationaliser les investissements liés à l'extension du réseau d'assainissement collectif avenue du Mont-Saint-Charles, bénéficiant aux nouveaux logements comme aux habitations existantes non raccordées. L'urbanisation en continuité de l'avenue améliore la lisibilité de l'espace public, sécurise la circulation et accompagne les projets de modération de vitesse sur cet axe structurant.

Le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque.

Contribution n°21

Monsieur Eddy Baumgarth demande de confirmer que sa demande de création d'un STECAL sur sa parcelle H964 a bien été prise en compte.

La commune confirme à M. Baumgarth que la création du STECAL a été intégrée lors du second arrêt du PLU, à la suite de la première enquête publique. Le zonage retenu concerne le secteur « Nam ». Cette démarche s'inscrit dans le cadre réglementaire prévu par le Code de l'urbanisme pour la mise en place des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), afin d'encadrer strictement les capacités d'accueil et les extensions possibles dans ce secteur



Contribution n°22

Maître Courrech, agissant pour le compte l'Association Régionale de Sauvegarde de l'Enfant, de l'Adolescent et de l'Adulte de la Région Toulousaine (ARSEAA) propriétaire du centre Guilhem, rappelle que le centre sera désaffecté d'ici 18 mois et demande une modification du zonage de certaines parcelles appartenant à l'ARSEAA et de plusieurs points du règlement de la zone UCg pour permettre une meilleure valorisation de ce site.

Le projet de révision modifie sensiblement le zonage des terrains de de l'ARSEAA. Il étend le classement en zone A sur une part plus importante de la parcelle B0285 et classe en zone A une partie de la parcelle B0014 actuellement classée dans sa totalité en zone UCg. Or la parcelle B0285 n'a jamais été exploitée et est utilisée par le centre Guilhem comme terrain d'activités notamment pour la pratique du football. Quant à la partie de la parcelle B0014 reclassée en zone A elle n'est pas utilisée pour la culture, mais est seulement fauchée pour de fourrage. Maître Courrech souligne que « leur requalification extensive en zone A abouti à figer un foncier présentant un potentiel avéré de reconversion, pour lequel d'éventuels repreneurs du site ont manifesté leur intérêt du fait de son caractère plat (à la différence du reste du site en pente) ». De plus ces parcelles sont directement desservies par la voie privée de desserte cadastrée B0324 donnant sur la D35 et s'ouvrent sur le chemin reliant le site à la route départementale D94, cette accessibilité renforce leur caractère mobilisable. Pour ces raisons l'ARSEAA demande que les parcelles B0285 et B0014, la portion de la parcelle B0324 correspondant à la voie de desserte ainsi que la voie au Nord située sur les parcelles B0285 et B0014 soient maintenues ou classées en zone UCg.

Alors que l'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU en vigueur, le projet de PLU limite l'emprise au sol à 10% de celle existante, soit dans le cas présent à 728 m², ce qui limite fortement les possibilités d'évolution et de restructuration du bâti existant, freinant d'éventuels repreneurs et réduisant l'attractivité du site en particulier pour une reconversion hôtelière ou vers l'artisanat. Par ailleurs l'article 3 des dispositions générales du projet de règlement prévoit que le PLU doit s'appliquer lot par lot. Cette disposition en se substituant à une approche globale au niveau de l'unité foncière est de nature à rigidifier les possibilités d'aménagement.

Pour ces raisons, il est demandé une rédaction plus souple de la règle d'emprise au sol : par exemple un pourcentage plus élevé de 20% par exemple et une dérogation à l'application du règlement lot par lot pour le secteur UCg

De même plusieurs autres modifications du règlement envisagées dans le projet de PLU contribuent à ajouter de la rigidité et à compromettre des opérations de reconversion. Il est ainsi demandé d'adapter l'article UCg-5.1 aux sites en reconversion par un assouplissement du pourcentage de pleine terre et par une appréciation à l'échelle de l'unité foncière ; que la définition des espaces en pleine terre intègre les aires de stationnement perméables et végétalisées de type « evergreen » ; que l'obligation de préservation des arbres se fonde sur

des critères objectifs (état phytosanitaire, valeur paysagère ou écologique) ; de permettre une compensation qualitative par des plantations adaptées dans le cadre du projet global ; de maintenir la règle existante s'agissant des places de stationnement ou de modifier l'article UCg-6 du projet afin de tenir compte du stationnement existant.

La commune a pris connaissance des observations de Maître Courrech, agissant pour le compte de l'Association Régionale de Sauvegarde de l'Enfant, de l'Adolescent et de l'Adulte de la Région Toulousaine (ARSEAA), propriétaire du centre Guilhem.

La réduction du zonage actuel de la zone UCg résulte des remarques et avis formulés par les personnes publiques associées lors du premier arrêt de la révision du PLU. Cette réduction vise à limiter l'artificialisation des sols, compte tenu du potentiel déjà bâti dans le secteur. L'objectif est de favoriser l'utilisation et la valorisation des bâtiments existants sans générer de nouvelles surfaces de plancher.

Le choix de concentrer le développement de nouveaux logements sur les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est pas le fruit d'une opportunité foncière conjoncturelle. Il s'inscrit dans une stratégie urbaine globale, construite et documentée, dont le fil directeur est de recentrer l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements, des services et des centralités existantes.

La commune de Venerque est identifiée par le SCoT du Pays Sud Toulousain comme **un pôle de services**, au sein d'une multipolarité constituée avec Le Vernet et Lagardelle-sur-Lèze, formant la porte d'entrée nord du territoire intercommunal. À ce titre, elle est à la fois légitime et tenue d'accueillir une croissance démographique maîtrisée, en densifiant prioritairement les espaces les mieux desservis. C'est précisément ce que font les OAP Couzi 2 et Mont-Saint-Charles.

Loin de constituer un étalement urbain supplémentaire, les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans une logique de **limitation stricte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**, conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux objectifs du ZAN.

La commune s'est fixé un objectif de **réduction de 60 % de sa consommation d'espace** par rapport aux dix dernières années, soit un plafond de 10 hectares toutes fonctions urbaines confondues. Les extensions retenues représentent environ 7 hectares de consommation d'espaces NAF, en deçà de ce plafond, et en cohérence avec le SCoT récemment arrêté.

Parallèlement, le PLU mise sur une mobilisation importante du potentiel de **densification et de renouvellement urbain**, estimé entre 90 et 110 logements, représentant près de 50 % du potentiel total en logements. Le développement en extension n'est donc pas privilégié en lieu et place de la densification : les deux approches sont complémentaires et leur articulation est précisément documentée.

Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans le prolongement direct des dernières opérations réalisées (lotissement du Couzi, permis d'aménager accordé en 2022), évitant ainsi tout saut urbain ou mitage. Ils constituent des **extensions organiques** de l'enveloppe urbaine existante, dans des secteurs déjà partiellement desservis par les réseaux.

Le règlement écrit et le zonage de la zone UCg ont été élaborés pour répondre aux enjeux d'un développement raisonné, recentré et maîtrisé, en cohérence avec les dispositions de la loi Climat et Résilience : limiter le mitage, réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et encadrer la densification de manière compatible avec le tissu urbain existant.

La commune accepte un assouplissement du pourcentage d'emprise au sol à 20 %, afin de ne pas freiner la reprise de l'ensemble du secteur UCg. Le devenir de ces bâtiments ainsi que l'opportunité de projet constituent une priorité pour la commune de Venerque afin d'empêcher que cette zone ne tombe en friche. La zone n'a pas pour vocation d'accueillir du logement, mais bien des projets liés à de l'hébergement, à des activités touristiques ou à d'autres usages compatibles. La commune ne veut pas se fermer les portes sur le devenir de cette zone. Le changement du pourcentage de surface de plancher supplémentaire (passant de 10% dans le PLU arrêté et modification à 20% pour le PLU vers approbation) permettra de laisser une latitude au futur porteur de projet. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, restera applicable afin de limiter la constructibilité et de préserver les espaces de pleine terre.

Contribution n°23

Madame Marie-Claude Rodriguez, domiciliée 34 Avenue du Mont-Saint-Charles, constate que le projet Couzi 2 prévoit en bas du site et tout le long du Moudouch des constructions de 7 et même 10 mètres qui seraient édifiées juste en face de sa maison entraînant une totale perte d'intimité.

Plus généralement, elle s'interroge sur : la capacité des infrastructures à supporter le développement de l'urbanisation du village dont la traversée est déjà très compliquée et dangereuse ; la capacité du Moudouch à absorber un afflux plus important d'eaux pluviales dans le contexte de dérèglement climatique.

Elle suggère de créer sur le site Couzi 2, au lieu de l'aménagement prévu, des jardins partagés ou des espaces de promenades arborés.

Des secteurs stratégiques au cœur d'une politique urbaine cohérente et assumée

Le choix de concentrer le développement de nouveaux logements sur les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est pas le fruit d'une opportunité foncière conjoncturelle. Il s'inscrit dans une stratégie urbaine globale, construite et documentée, dont le fil directeur est de recentrer l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements, des services et des centralités existantes.

La commune de Venerque est identifiée par le SCoT du Pays Sud Toulousain comme un pôle de services, au sein d'une multipolarité constituée avec Le Vernet et Lagardelle-sur-Lèze, formant la porte d'entrée nord du territoire intercommunal. À ce titre, elle est à la fois légitime et tenue d'accueillir une croissance démographique maîtrisée, en densifiant prioritairement les espaces les mieux desservis. C'est précisément ce que font les OAP Couzi 2 et Mont-Saint-Charles.

La proximité des équipements publics : un critère de choix central et documenté

Le diagnostic territorial établi dans le cadre de la révision du PLU identifie explicitement comme enjeu prioritaire la nécessité d'assurer une cohérence entre les choix de localisation du développement urbain et la proximité des équipements publics. Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles répondent directement à cet enjeu.

Ces deux secteurs se situent à proximité immédiate de l'ensemble des équipements structurants du bourg :

Le groupe scolaire (maternelle et élémentaire), qui accueille à la rentrée 2025-2026 près de 362 élèves répartis en 15 classes, constitue le premier pôle d'attractivité familiale de la commune. Les futurs habitants des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles pourront y accéder à pied, dans le cadre du maillage de liaisons douces prévu par les OAP.

La mairie et les services administratifs communaux sont directement accessibles depuis ces secteurs, garantissant une accessibilité quotidienne aux démarches de la vie civile.

L'espace socio-culturel TerraViva, inauguré en 2023, constitue un équipement structurant majeur récemment réalisé par la commune. Conçu pour accueillir de 250 à 500 personnes selon les configurations, intégrant une scène, des salles associatives et une démarche environnementale exemplaire, cet équipement représente un investissement collectif significatif dont le rayonnement doit être conforté par la présence d'une population à proximité immédiate. Il serait urbanistiquement incohérent d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser loin de cet équipement tout récent, alors que des secteurs adjacents restent disponibles.

La commune dispose également d'une médiathèque, d'une maison de la culture, d'équipements sportifs (terrain de football, court de tennis, base de loisirs), ainsi que d'un tissu commercial de proximité comprenant boulangeries, supermarchés, restaurants et professionnels de santé. L'ensemble de ces services forme un pôle de vie quotidienne dont les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles sont directement riverains.

Enfin, la commune anticipe la création d'une nouvelle école ainsi que d'équipements complémentaires liés à la restauration scolaire et au sport, en lien avec la croissance de population projetée. Ces projets, en cours de maturation, sont précisément localisés dans la même enveloppe urbaine que les secteurs développés par les OAP. Construire de nouveaux logements à proximité de ces futures réalisations garantit leur rentabilité sociale et leur utilité collective.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique

concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- Des **noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.
- Des **tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- L'utilisation de **revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant

Une réponse aux enjeux de modération de la consommation foncière et aux objectifs ZAN

Loin de constituer un étalement urbain supplémentaire, les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans une logique de limitation stricte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux objectifs du ZAN.

La commune s'est fixée un objectif de réduction de 60 % de sa consommation d'espace par rapport aux dix dernières années, soit un plafond de 10 hectares toutes fonctions urbaines confondues. Les extensions retenues représentent environ 7 hectares de consommation d'espaces NAF, en deçà de ce plafond, et en cohérence avec le SCoT récemment arrêté.

Parallèlement, le PLU mise sur une mobilisation importante du potentiel de densification et de renouvellement urbain, estimé entre 90 et 110 logements, représentant près de 50 % du potentiel total en logements. Le développement en extension n'est donc pas privilégié en lieu et place de la densification : les deux approches sont complémentaires et leur articulation est précisément documentée.

Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans le prolongement direct des dernières opérations réalisées (lotissement du Couzi, permis d'aménager accordé en 2022), évitant ainsi tout saut urbain ou mitage. Ils constituent des extensions organiques de l'enveloppe urbaine existante, dans des secteurs déjà partiellement desservis par les réseaux.

Un phasage strict garantissant la maîtrise du rythme d'urbanisation

Afin d'assurer la compatibilité du développement avec la capacité des équipements publics existants et d'accompagner progressivement la montée en charge des futurs services, les OAP retenues sont assorties d'un phasage rigoureux et conditionnel :

Le secteur Mont-Saint-Charles Sud ne pourra être ouvert qu'après la délivrance d'au moins 70 % des logements prévus dans le cadre du permis d'aménager du Couzi, accordé en 2022 ; le secteur Mont-Saint-Charles Nord ne s'ouvrira qu'après la même proportion réalisée sur Mont-Saint-Charles Sud (au moins 70% des logements) ; enfin, le secteur Couzi 2 ne sera opérationnel qu'une fois 70 % des logements prévus dans les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord.

Ce séquençage garantit que la commune ne sera jamais confrontée à une croissance simultanée incontrôlée, et que chaque étape pourra être absorbée par les équipements et services existants ou en cours de réalisation.

Conclusion

Le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque.

Contribution n°24

Monsieur et Madame Benabdallah constatent : que la commune est sujette à des problèmes de circulation de plus en plus fréquents ; que les infrastructures ne sont pas adaptées à l'augmentation de la population de ces dernières années ; que le partage de la voie selon les

différents modes de mobilité (véhicules, cycles, piétons) est accidentogène et n'est pas pratique au quotidien.

Aussi ne comprennent-ils pas la décision de réaliser de nouveaux projets immobiliers sur la commune de nature à aggraver la situation actuelle alors que de plus l'école devient sous-dimensionnée.

Dans cette même optique, le lotissement prévu du Couzi 2 est un endroit enclavé qui impose une sortie vers le lotissement de Figeac, très sinueux, ou débouchant vers l'avenue du Mont Frouzy, qui est difficile pour un passage de véhicules à double sens. Aujourd'hui, ils ne sont pas en mesure d'évaluer les conséquences de cet aménagement sur la fréquentation de l'école, des commerces ainsi que la circulation en centre bourg et sur le pont traversant l'Ariège.

Ce secteur du Couzi 2 leur paraît plus propice à une zone naturelle : une trame verte et bleue le long du ruisseau le Moudouch, qui pourrait s'étendre tout le long du cours d'eau et plus encore grâce à une liaison avec la zone humide située au niveau de la Tuilerie, mettrait en exergue les valeurs environnementales de la commune, en parallèle avec la réserve naturelle de la confluence de l'Ariège Garonne.

A leurs yeux, ces éléments montrent que le déclassement en zone A de la parcelle K628 dans le secteur Loupsaut au profit du classement en zone AU des parcelles du Couzi 2 n'est pas cohérent.

La commune a pris connaissance des observations de Monsieur et Madame Benabdallah.

Concernant la circulation et les infrastructures :

Le projet du secteur Couzi 2 a été conçu en tenant compte des capacités de desserte et des réseaux existants. Une voie structurante a été réalisée pour desservir le quartier du Couzi et ses équipements, dimensionnée pour accueillir le développement futur en toute sécurité et conformément aux préconisations du SIVOM SAGE. La mobilité douce est également favorisée via des cheminements piétons paysagers permettant de relier le quartier au centre-bourg, aux écoles et aux équipements, dans une logique de sécurisation des déplacements pour tous les modes de transport.

Par ailleurs, l'ouverture progressive des zones AU, encadrée par un échancier, garantit la cohérence entre l'augmentation de la population et les capacités des infrastructures publiques (écoles, voirie, réseaux), afin d'éviter toute surcharge.

Concernant la protection des espaces naturels et des continuités écologiques :

Le secteur Couzi 2 intègre des espaces collectifs et végétalisés au sein des OAP, et la zone naturelle a été élargie autour de la ripisylve pour renforcer la protection de ce corridor écologique. Cette approche permet de préserver les fonctionnalités environnementales du Moudouch et d'assurer la continuité avec les zones humides et les trames vertes et bleues existantes, tout en conciliant le développement urbain et la protection des milieux naturels.

Concernant le choix des secteurs urbanisables :

La révision du PLU a privilégié le recentrage de l'urbanisation vers le bourg, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément à la Loi Climat et Résilience et au Code de l'urbanisme. Le secteur Couzi 2, en continuité avec des zones déjà urbanisées et proche des services, a été identifié comme prioritaire pour accueillir de nouveaux logements, contrairement à des parcelles plus excentrées telles que K628 dans le secteur Loupsaut. Ce choix vise à concilier densification raisonnée, maîtrise de l'urbanisation et protection des continuités écologiques.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique concernant la gestion des eaux pluviales au sein du secteur Couzi 2, la commune entend enrichir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par les prescriptions suivantes.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- **Des noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.
- **Des tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- **L'utilisation de revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant

Ainsi, l'aménagement du secteur Couzi 2 répond à une logique de développement cohérent, encadré et respectueux à la fois des capacités des infrastructures, de la sécurité des circulations et de la préservation des milieux naturels.

Contribution n°25

Monsieur Jean-Yves Berny voit dans ce projet de PLU une logique d'urbanisation rapide, trop rapide faisant apparaître le risque de transformer Venerque en commune dortoir avec plus d'habitants mais moins de commun.

La commune précise que le projet de PLU s'inscrit sur une temporalité de 10 ans. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont phasés dans le temps conformément à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation mis en œuvre dans cette révision du PLU.

Le scénario démographique retenu est en cohérence avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT récemment approuvé. Cet échéancier permet d'assurer que l'accueil de population reste cohérent avec la capacité des infrastructures publiques (écoles, voirie, réseaux, équipements collectifs) et évite toute saturation des services existants.

Ainsi, la planification communale garantit un développement progressif et maîtrisé, conciliant densification raisonnée, sécurisation des déplacements, continuité écologique et préservation des milieux naturels.

Contribution n°26

Monsieur Olivier Rodriguez s'oppose au projet d'urbanisation du Couzi 2 pour plusieurs raisons.

Il estime la topographie du terrain inadaptée pour la construction. En raison de sa pente, le terrain nécessiterait des travaux de terrassement impactant le sol et le paysage. En raison du moindre apport en lumière naturelle, les habitations implantées sur ce versant orienté au nord auront une consommation énergétique et un besoin de chauffage plus élevés que des constructions orientées au sud. De plus, le bétonnage des surfaces réduira la capacité des sols à absorber les eaux pluviales, accroissant de ce fait le risque de surcharge du Moudouch.

A son sens, le terrain du projet de Couzi 2 joue actuellement un rôle de continuité écologique qu'il serait plus pertinent de renforcer que de compromettre par une urbanisation inadaptée.

Ce terrain revêt à ses yeux un fort intérêt tant social qu'écologique. Peu exploité, il constitue un espace naturel paisible en continuité avec un petit bois, régulièrement fréquenté par les habitants pour la promenade, le jogging ou le vélo.

Son urbanisation, estime-t-il, porterait atteinte à la tranquillité et au cadre de vie du voisinage : dégradation de la qualité paysagère, atteinte à l'équilibre architectural du quartier, préjudice visuel pour les riverains, aggravation de la saturation de la voirie du centre de Venerque, risque accru de nuisances sonores en raison de la configuration en cuvette.

Monsieur Olivier Rodriguez fait une proposition de réaménagement de ce terrain et de renforcement du corridor écologique le long du Moudouch.



La commune a pris connaissance des observations formulées par Monsieur Olivier Rodriguez concernant le projet d'urbanisation du secteur Couzi 2.

Le secteur Couzi 2 a été étudié pour permettre un développement maîtrisé, en continuité du tissu urbain existant, tout en limitant l'impact sur les milieux naturels et en préservant les fonctionnalités écologiques identifiées. La topographie du site, bien qu'ayant une pente orientée au nord de 10 %, reste compatible avec un projet d'habitat de qualité. Des exemples similaires en Occitanie montrent que des lotissements sur terrains en pente ont intégré avec succès ces contraintes via des implantations en gradins, des ouvertures adaptées et une végétalisation appropriée.

Une attention particulière sera portée au traitement architectural et paysager, permettant de guider le futur porteur de projet afin de tirer parti des éléments de contexte urbain, limiter les situations de vis-à-vis et optimiser l'ensoleillement des habitations existantes. Ces dispositions seront précisées dans l'OAP sectorielle et thématique, garantissant la qualité paysagère et la cohérence architecturale. La commune pourra, dans le cadre de la mise en œuvre des OAP, organiser des réunions d'information à destination des riverains.

Enfin, le projet de PLU intègre des mesures de protection des milieux naturels et des corridors écologiques, notamment par l'élargissement de la zone naturelle autour de la ripisylve, renforçant la continuité écologique le long du ruisseau et limitant les pressions liées à l'urbanisation. Ces dispositions garantissent que le développement urbain du secteur Couzi 2 reste compatible avec la qualité de vie des habitants et les valeurs écologiques du site.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du quartier

L'aménagement du secteur devra intégrer des dispositifs permettant de limiter les débits d'eaux pluviales rejetés vers le milieu naturel et de favoriser leur infiltration sur site, dans le respect du principe de non-aggravation du ruissellement existant.

À ce titre, les aménagements suivants seront mis en œuvre :

- **Des noues paysagères ou des bayssières** seront intégrées le long des voiries afin de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées et d'en

favoriser l'infiltration progressive dans le sol. Ces dispositifs, en complément de leur fonction hydraulique, participeront à la qualité paysagère et écologique du quartier.

- **Des tranchées d'infiltration** seront aménagées afin de recueillir les eaux de toiture des constructions et de favoriser leur infiltration locale dans le sol, limitant ainsi les volumes d'eau dirigés vers les réseaux ou le milieu récepteur.
- **L'utilisation de revêtements perméables** sera privilégiée pour les espaces de stationnement ainsi que pour les cheminements doux, afin de réduire l'imperméabilisation globale du site et de contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Ces orientations s'inscrivent dans une approche globale visant à assurer la compatibilité du projet avec le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur, en cohérence avec les enjeux identifiés à l'échelle du bassin versant

Le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque.

Observations orales

Observation n°1

Madame Polesello demande l'ouverture rapide à l'urbanisation des zones AU Mont-Saint-Charles-Nord et Sud ou au moins, dans un premier temps, de la zone Mont-Saint-Charles-Nord.

La commune prend acte de la demande de Mme Polesello tendant à une ouverture accélérée des secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord à l'urbanisation.

Le phasage mis en œuvre dans le cadre de cette révision répond à une double exigence. D'une part, il traduit les obligations découlant de la loi Climat et Résilience, qui impose aux communes d'inscrire leur développement dans une trajectoire maîtrisée de consommation foncière. D'autre part, il exprime la volonté communale de conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à la capacité effective des équipements et des infrastructures publics à absorber l'accueil de nouveaux habitants, dans des conditions satisfaisantes pour l'ensemble de la population.

Pour autant, la commune a entendu l'observation de Mme Polesello, ainsi que les remarques convergentes formulées dans le cadre de l'enquête publique sur ce point. Elle reconnaît que la formulation initiale du critère de déclenchement du phasage — fondé sur la délivrance d'au moins 70 % des **permis de construire déposés** — pouvait conduire à des délais

d'ouverture difficiles à anticiper, dépendants d'une variable administrative (le dépôt de permis) sans lien direct avec la réalité de l'occupation du territoire et la charge effective pesant sur les équipements.

En conséquence, la commune propose de modifier le critère de déclenchement du phasage, en le faisant reposer non plus sur la délivrance de permis de construire, mais sur la **réalisation effective d'au moins 70 % des logements prévus** dans chacun des secteurs précédents. Ce critère, plus directement corrélé à la présence réelle de nouveaux habitants sur le territoire, est à la fois plus lisible pour les porteurs de projets et mieux adapté à l'objectif de compatibilité avec la capacité des infrastructures publiques qui justifie le phasage.

Réécriture de la règle dans l'OAP — tableau de phasage

Secteur Mont-Saint-Charles – Sud : Ouverture du secteur après la réalisation d'au moins 70 % des logements prévus dans le cadre du permis d'aménager du Couzi, accordé en 2022

Secteur Mont-Saint-Charles – Nord : Ouverture du secteur après la réalisation d'au moins 70 % des logements prévus dans le secteur Mont-Saint-Charles Sud.

Secteur Le Couzi 2 : Ouverture du secteur après la réalisation d'au moins 70 % des logements prévus dans les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord.

OAP DENSITÉ : Ouverture des trois secteurs à l'approbation du PLU, sous condition de respect de la densité.

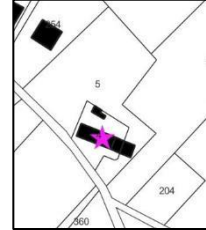
Nom du secteur concerné par le phasage	Date de l'ouverture du secteur	Nom du secteur concerné par le phasage	Date de l'ouverture du secteur
Secteur Mont-Saint-Charles - Sud	Ouverture du secteur après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire déposés dans le cadre du permis d'aménager du Couzi, accordé en 2022.	Secteur Mont-Saint-Charles - Sud	Ouverture du secteur après la réalisation d'au moins 70 % des logements prévus dans le cadre du permis d'aménager du Couzi, accordé en 2022.
Secteur Mont-Saint-Charles - Nord	Ouverture du secteur après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire dans le secteur Mont-Saint-Charles Sud.	Secteur Mont-Saint-Charles - Nord	Ouverture du secteur après la réalisation d'au moins 70 % des logements prévus dans le secteur Mont-Saint-Charles Sud.
Secteur Le Couzi 2	Ouverture du secteur après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire dans les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord.	Secteur Le Couzi 2	Ouverture du secteur après la réalisation d'au moins 70 % des logements prévus dans les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord.
OAP DENSITE	Ouverture des trois secteurs à l'approbation du PLU, sous condition de respect de la densité.	OAP DENSITE	Ouverture des trois secteurs à l'approbation du PLU, sous condition de respect de la densité.

Extrait de l'OAP phasage et proposition de la nouvelle écriture

Observation n°2

Monsieur Coutiet et Madame Tiqui demandent confirmation du changement de destination de leur bâtiment situé 300 chemin de Jordi.

La commune confirme à M. et Mme Tiqui que la modification de destination qu'ils avaient sollicitée a été intégrée et prise en compte dans le PLU arrêté.



ANNEXE 2

Mes questions à la commune et réponses de la
commune à ces questions

Mes questions à la commune et les réponses de la commune à ces questions

1- Parmi les permis de construire délivrés en 2022, 2023 et 2024, combien de logements sont situés sur une parcelle identifiée dans la « Méthodologie de l'enveloppe urbaine et du calcul du potentiel de densification » comme une dent creuse ou pouvant faire l'objet de divisions parcellaires ?

Une étude de densification par nature évolutive, conforme à la loi

L'étude de densification réalisée en 2023 constitue le socle analytique exigé par l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Elle a permis d'identifier, à la date de son établissement, un potentiel de **64 dents creuses (soit environ 80 logements)** et de **56 divisions parcellaires (représentant environ 28 logements supplémentaires)**, après application des filtres tenant compte des contraintes d'accès, de réseaux et des risques.

Cette étape constitue un préalable indispensable à la définition des secteurs ouverts à l'urbanisation et à la consommation d'espace.

Par ailleurs, cette analyse présente un caractère évolutif. Elle est amenée à être actualisée tout au long de la procédure, notamment en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire communal, la commune disposant d'un document d'urbanisme en vigueur.

Données issues du diagnostic :

« le bilan de la densification recense **64 dents creuses** représentant 3,98 hectares et **56 divisions**. Cette densification a été réajustée en prenant en compte les accès, les voiries étroites privées, les problèmes de réseaux, ainsi que les différents risques, notamment les mouvements de terrain et les inondations. Le bilan présenté reflète ces ajustements. La densification constitue le premier levier pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune. »

Données issues de la justification :

« 20 à 30 logements/ha »

Bilan chiffré du PLU		
Potentiel en densification sans consommation d'espace	Dents creuses	64 dents creuses : 80 logements environ
	Division parcellaire	56 divisions parcellaires : 28 logements environ
	Total	108 logements environ

De combien la densification de départ (réalisée en 2023) a-t-elle été minorée compte tenu des autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune ?

11 dents creuses ont été comblées, ce qui correspond à la création d'environ 28 logements.

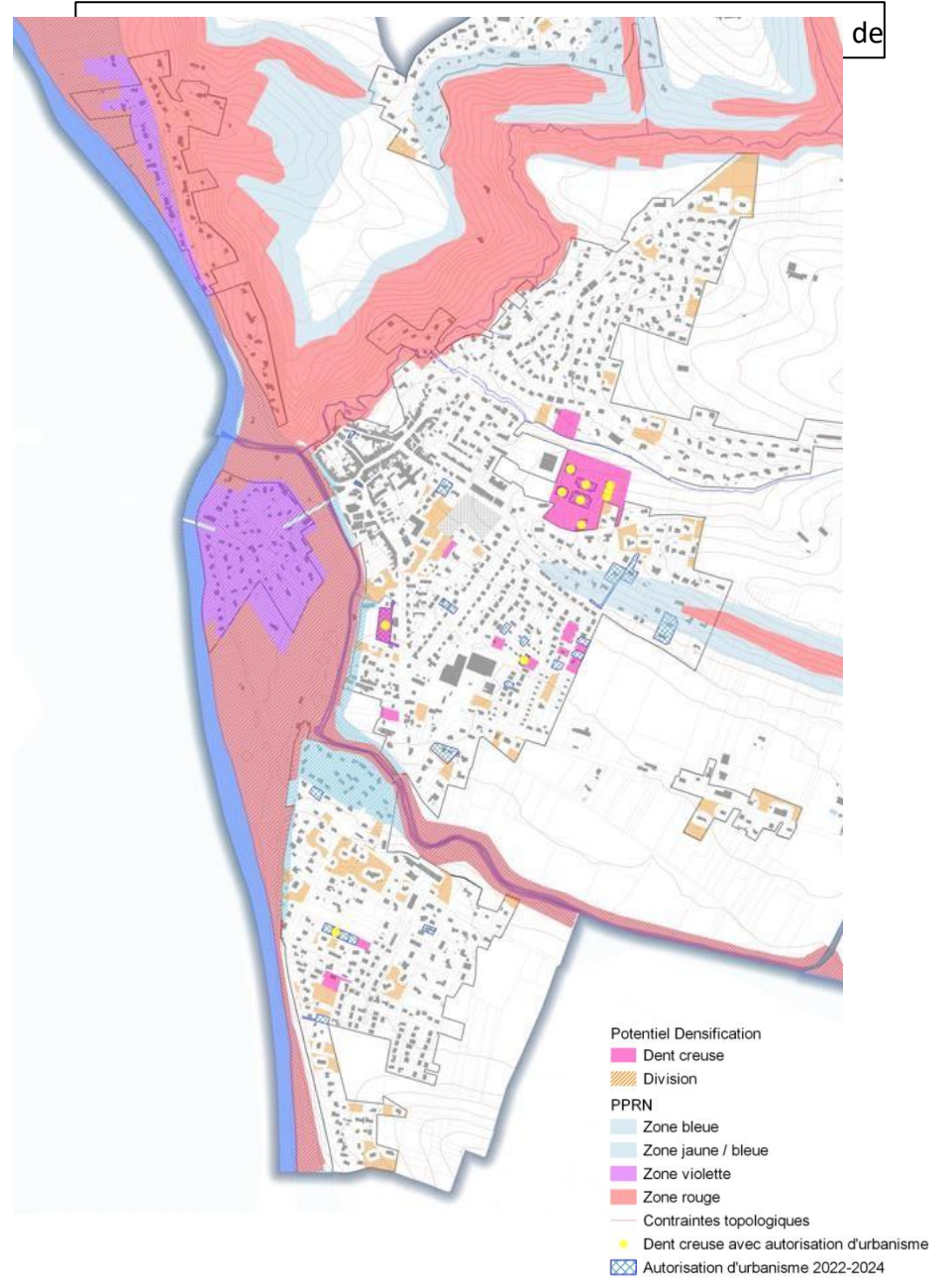
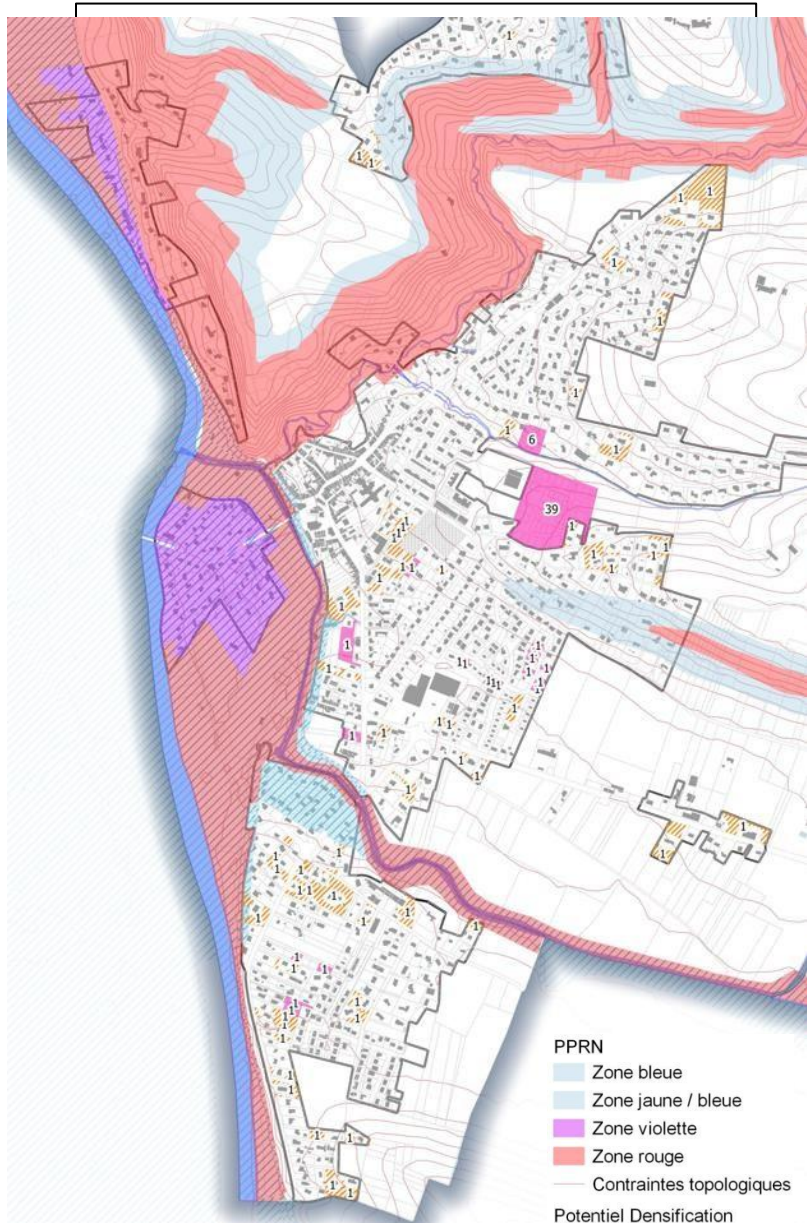
Densification de départ	64 dents creuses	56 divisions parcellaires
	80 logements environ	28 logements environ
Densification après 2 nd arrêt	53 dents creuses	56 divisions parcellaires
	52 logements environ	28 logements environ

Les autorisations délivrées pendant la procédure : une preuve de mobilisation, non une fragilité

Entre 2022 et 2024, la commune a délivré des autorisations d'urbanisme sur 11 parcelles préalablement identifiées comme dents creuses, générant la création de **28 logements**. La commune a intégré de manière transparente et proactive ces réalisations dans l'actualisation de son étude, qui fait apparaître un potentiel résiduel de **52 à 53 dents creuses** (environ 52 logements) et **56 divisions** toujours mobilisables.

Ces réalisations démontrent que le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine est effectivement mobilisé. La doctrine ministérielle la plus récente (réponse ministérielle du 18 décembre 2025, JO Sénat, QE n°02642) confirme que la densification des dents creuses « est un des leviers pour la sobriété foncière et la revitalisation des cœurs de villes et de bourgs ». Les 28 logements créés en dents creuses s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine et ne constituent pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens des lois Climat et ZAN.

Les cartes ci-dessous qui illustrent les données chiffrées seront envoyées indépendamment du document afin de permettre l'identification et la localisation de la densification.



Le PADD présente les objectifs chiffrés du futur PLU sur une temporalité 10 ans. La commune se fixe pour objectif d'accueillir plus de 250 nouveaux logements. Pour cela, une partie de la production sera réalisée par densification (80+28 logements au départ de l'étude) entre 90 et 110 logements sans consommation d'espace comme annoncé dans le PADD et 120 à 140 logements en consommation d'espace.

Un potentiel résiduel qui ne suffit pas à absorber les besoins — justification des zones AU

Le potentiel de densification résiduel à la date du second arrêt représente environ **52 logements en dents creuses** et **28 logements en divisions parcellaires**, soit un total estimé de l'ordre de **80 logements potentiels**. La commune de Venerque, qui compte aujourd'hui près de 3 000 habitants, se fixe l'objectif d'atteindre environ 3 500 à 3 600 habitants à l'horizon 2035, ce qui suppose la production de 250 logements comme annoncé dans le PADD.

Avant approbation, environ 80 logements peuvent encore être réalisés sans consommation d'espace. Ce potentiel de densification résiduel (≈ 80 logements) ne peut donc absorber qu'une fraction — environ **33 %** — des besoins projetés. Il **ne suffit pas** à lui seul à répondre aux objectifs démographiques, ce qui justifie, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, l'ouverture de zones AU en extension de l'enveloppe urbaine.

L'objectif de 250 logements ne peut pas être atteint uniquement au sein de l'enveloppe urbaine existante sans consommation d'espace. L'étude démontre un potentiel compris entre 90 et 110 logements environ, tandis que le reste, soit 120 à 140 logements, a été prévu en consommation d'espace en cohérence avec les ambitions communales affichées dans le PADD :

- Développer une offre d'équipements, de services et de loisirs adaptée et recentrée sur le bourg,
- Recentrer l'urbanisation proche des services et équipements,
- Répondre aux enjeux de mobilité (sécurisation des voiries, aménagements pour les mobilités douces etc.),
- Placer les mobilités actives et solidaires au cœur de la réflexion

Le projet de PLU affiche en consommation d'espace environ 124 logements sur 5,17 ha, soit une densité moyenne de 24 logements/ha.

Bilan chiffré du PLU		
Potentiel en densification sans consommation d'espace	Dents creuses	64 dents creuses : 80 logements environ
	Division parcellaire	56 divisions parcellaires : 28 logements environ
	Total	108 logements environ
Potentiel avec consommation d'espace	Secteur AU (Extension)	99 logements
	Secteur UB (Espaces interstitiels)	25 logements
	Secteur UBe (Espace interstitiel)	0,81 ha pour de l'équipement public
	Secteur UF (Extension)	0,29 ha pour de l'activité économique
	Total	124 logements environ sur 5,17 ha + 1,1 ha pour des équipements publics ou économiques
Bilan du potentiel offert par le PLU		<p>Autour de 232 logements au total exclusivement dans le bourg, répartis de la façon qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 108 logements en densification (environ 47% du potentiel) - Environ 124 logements en consommation d'espace sur 5,17 ha soit une densité moyenne de 24 logements/ha

Extrait de la justification du projet

La commune entend souligner que la jurisprudence administrative n'exige pas que le potentiel de densification soit intact à la date d'approbation du PLU. Elle exige en revanche que le rapport de présentation justifie les choix retenus de manière cohérente et non manifestement erronée.

Tel est le cas en l'espèce : la commune a procédé à une actualisation régulière de son étude de densification, a pris en compte les autorisations d'urbanisme délivrées et a documenté de manière transparente les évolutions constatées. Elle démontre ainsi que le potentiel résiduel ne permet pas, à lui seul, de répondre aux besoins identifiés, justifiant le recours à une extension de l'urbanisation.

2- Quelles sont les raisons des difficultés apparentes de commercialisation des lots individuels du lotissement « les jardins du Couzi » ? De telles difficultés sont-elles à craindre pour le projet du Couzi 2 ?

Les difficultés de commercialisation observées sur le lotissement Le Couzi doivent être analysées dans le contexte global du marché immobilier actuel, marqué à l'échelle nationale par un ralentissement des transactions, un accès au crédit plus contraint et une prudence accrue des ménages. Ces éléments conjoncturels touchent l'ensemble du territoire français et ne sont pas spécifiques à la commune de Venerque ni à la qualité du projet lui-même.

Pour autant, ces difficultés ponctuelles ne remettent pas en cause la pertinence de la planification prévue dans le PLU. La commune de Venerque, qui compte aujourd'hui un peu moins de 3 000 habitants, s'inscrit dans l'aire d'influence de la métropole toulousaine, territoire particulièrement attractif et en croissance démographique. Dans ce contexte, l'objectif communal d'atteindre environ 3 500 habitants à l'horizon 2035 correspond à une évolution maîtrisée et raisonnable de la population, compatible avec les dynamiques observées dans le département de la Haute-Garonne.

L'ouverture progressive de zones à urbaniser constitue donc un outil d'anticipation nécessaire afin de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, de répondre aux besoins en logements des ménages locaux et de maintenir un équilibre démographique favorable à la vitalité du territoire (écoles, commerces, services).

Par ailleurs, le choix retenu dans le PLU de conditionner l'ouverture de certaines zones à l'atteinte d'un seuil de commercialisation d'environ 70 % des logements, plutôt que de fixer une échéance calendaire stricte, permet d'adapter le rythme de l'urbanisation à la réalité du marché immobilier. Cette approche garantit une gestion progressive et maîtrisée du développement communal, évitant toute urbanisation prématurée tout en conservant la capacité d'accueillir de nouveaux habitants lorsque les conditions économiques et la demande locale seront réunies.

Ainsi, la stratégie retenue par la commune de Venerque concilie à la fois prudence face au contexte immobilier actuel et anticipation des besoins futurs, dans une logique de développement équilibré et durable du territoire communal.

Il est impossible de savoir si le projet Couzi 2 rencontrera les mêmes difficultés, car cela dépendra de l'évolution de la conjoncture économique et du marché immobilier. La stratégie d'ouverture progressive des zones en fonction de la commercialisation réelle permet néanmoins d'adapter le rythme de l'urbanisation et de limiter les risques.

3- Pourquoi ne pas avoir créé en lieu et place des deux zones AU du Mont-Saint-Charles une zone AU sur la parcelle 209 en extension du lotissement des vignes alors que ce terrain est plat, plus proche du centre commercial et pas plus éloigné du centre-bourg ?

La commune a élaboré ses choix d'aménagements en cohérence avec les objectifs chiffrés et qualitatifs identifiés dans le SCoT récemment approuvé et qui ont été traduits au sein du PADD en lien avec le cadre réglementaire de la Loi Climat et Résilience ainsi que du Code de l'urbanisme.

Les secteurs retenus ont été examinés au regard des orientations communales, qui visent à :

- Axe 1 : conforter le rôle de polarité de Venerque :
 - Développer une offre d'équipements, de services et de loisirs adaptée et recentrée sur le bourg.
 - Un développement urbain centré sur le bourg et dans son prolongement sur des secteurs stratégiques participant à l'amélioration du fonctionnement urbain et /ou à la structuration du bourg
- Axe 2 : renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville :
 - Maintenir une offre de proximité et conforter la dynamique commerciale et de services du centre-bourg
 - Un encadrement de l'évolution du pôle commercial de la route de Narbonne dans un objectif de complémentarité avec l'offre du centre-bourg
- Axe 3 : placer les mobilités actives et solidaires au cœur de la réflexion
 - Intégrer l'accessibilité en mode actif dans les principaux projets de développement urbain et faciliter l'accès aux équipements, services publics et transports en commun notamment en cohérence avec les orientations du schéma cyclable du Pays Sud Toulousain,
 - Améliorer le fonctionnement urbain par une réflexion globale d'aménagement

Ces choix permettent de recentrer l'urbanisation vers le bourg, tout en tenant compte des potentialités foncières disponibles pour accueillir le nombre de logements estimés dans le scénario démographique projeté pour la commune de Venerque sur 10 ans.

Par ailleurs, les secteurs retenus contribuent à la mise en œuvre d'une politique de mobilités douces, à la sécurisation des axes de circulation et à l'organisation du plan de mobilité communale. Ces secteurs recentrés vers le bourg permettent de conforter le bourg, d'avoir une proximité avec les services, équipements, commodités, services publics etc....

Ces orientations qui découlent sur des choix permettent de dynamiser et conforter le centre-bourg, tout en favorisant les liaisons inter-quartiers et le recours aux mobilités douces plutôt qu'à l'usage exclusif de la voiture, conformément aux objectifs de développement durable et de sobriété foncière.

Des secteurs stratégiques au cœur d'une politique urbaine cohérente et assumée

Le choix de concentrer le développement de nouveaux logements sur les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est pas le fruit d'une opportunité foncière conjoncturelle. Il s'inscrit dans une stratégie urbaine globale, construite et documentée, dont le fil directeur est de recentrer l'urbanisation au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements, des services et des centralités existantes.

La commune de Venerque est identifiée par le SCoT du Pays Sud Toulousain comme un **pôle de services**, au sein d'une multipolarité constituée avec Le Vernet et Lagardelle-sur-Lèze, formant la porte d'entrée nord du territoire intercommunal. À ce titre, elle est à la fois légitime et tenue d'accueillir une croissance démographique maîtrisée, en densifiant prioritairement les espaces les mieux desservis. C'est précisément ce que font les OAP Couzi 2 et Mont-Saint-Charles.

La proximité des équipements publics : un critère de choix central et documenté

Le diagnostic territorial établi dans le cadre de la révision du PLU identifie explicitement comme enjeu prioritaire la nécessité d'assurer une cohérence entre les choix de localisation du développement urbain et la proximité des équipements publics. Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles répondent directement à cet enjeu.

Ces deux secteurs se situent à proximité immédiate de l'ensemble des équipements structurants du bourg :

Le groupe scolaire (maternelle et élémentaire), qui accueille à la rentrée 2025-2026 près de 362 élèves répartis en 15 classes, constitue le premier pôle d'attractivité familiale de la commune. Les futurs habitants des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles pourront y accéder à pied, dans le cadre du maillage de liaisons douces prévu par les OAP.

La mairie et les services administratifs communaux sont directement accessibles depuis ces secteurs, garantissant une accessibilité quotidienne aux démarches de la vie civique.

L'espace socio-culturel TerraViva, inauguré en 2023, constitue un équipement structurant majeur récemment réalisé par la commune. Conçu pour accueillir de 250 à 500 personnes selon les configurations, intégrant une scène, des salles associatives et une démarche environnementale exemplaire, cet équipement représente un investissement collectif significatif dont le rayonnement doit être conforté par la présence d'une population à proximité immédiate. Il serait urbanistiquement incohérent d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser loin de cet équipement tout récent, alors que des secteurs adjacents restent disponibles.

La commune dispose également **d'une médiathèque, d'une maison de la culture, d'équipements sportifs (terrain de football, court de tennis, base de loisirs)**, ainsi que d'un **tissu commercial de proximité comprenant boulangeries, supermarchés, restaurants et professionnels de santé**. L'ensemble de ces services forme un pôle de

vie quotidienne dont les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles sont directement riverains.

Enfin, **la commune anticipe la création d'une nouvelle école** ainsi que d'équipements complémentaires liés à la restauration scolaire et au sport, en lien avec la croissance de population projetée. Ces projets, en cours de maturation, sont précisément localisés dans la même enveloppe urbaine que les secteurs développés par les OAP. Construire de nouveaux logements à proximité de ces futures réalisations garantit leur rentabilité sociale et leur utilité collective.

Une réponse aux enjeux de modération de la consommation foncière et aux objectifs ZAN

Loin de constituer un étalement urbain supplémentaire, les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans une logique de **limitation stricte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**, conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux objectifs du ZAN.

La commune s'est fixé un objectif de **réduction de 60 % de sa consommation d'espace** par rapport aux dix dernières années, soit un plafond de 10 hectares toutes fonctions urbaines confondues. Les extensions retenues représentent environ 7 hectares de consommation d'espaces NAF, en deçà de ce plafond, et en cohérence avec le SCoT récemment arrêté.

Parallèlement, le PLU mise sur une mobilisation importante du potentiel de **densification et de renouvellement urbain**, estimé entre 90 et 110 logements, représentant près de 50 % du potentiel total en logements. Le développement en extension n'est donc pas privilégié en lieu et place de la densification : les deux approches sont complémentaires et leur articulation est précisément documentée

Les secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles s'inscrivent dans le prolongement direct des dernières opérations réalisées (lotissement du Couzi, permis d'aménager accordé en 2022), évitant ainsi tout saut urbain ou mitage. Ils constituent des **extensions organiques** de l'enveloppe urbaine existante, dans des secteurs déjà partiellement desservis par les réseaux.

Un phasage strict garantissant la maîtrise du rythme d'urbanisation

Afin d'assurer la compatibilité du développement avec la capacité des équipements publics existants et d'accompagner progressivement la montée en charge des futurs services, les OAP retenues sont assorties d'un **phasage rigoureux et conditionnel** :

Le secteur Mont-Saint-Charles Sud ne pourra être ouvert qu'après la délivrance d'au moins 70 % des logements prévus dans le cadre du permis d'aménager du Couzi, accordé en 2022; le secteur Mont-Saint-Charles Nord ne s'ouvrira qu'après la même proportion réalisée sur Mont-Saint-Charles Sud ; enfin, le secteur Couzi 2 ne sera opérationnel qu'une fois **70 % des logements** prévus dans les secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord. Ce séquençage garantit que la commune ne sera jamais confrontée à une croissance simultanée incontrôlée, et que chaque étape pourra être

absorbée par les équipements et services existants ou en cours de réalisation.

Conclusion

Le choix des secteurs Couzi 2 et Mont-Saint-Charles n'est donc ni arbitraire ni insuffisamment justifié. Il résulte d'une analyse multicritères rigoureuse croisant la proximité des équipements publics, la continuité de l'enveloppe urbaine, la limitation de la consommation foncière, les objectifs de densité imposés par le SCoT pour les pôles de services, et la nécessité d'assurer une desserte piétonne et en modes actifs des principaux services du bourg. Ces secteurs constituent, dans ce contexte, les seuls espaces permettant de concilier développement résidentiel qualitatif et sobriété foncière, tout en renforçant la centralité et l'attractivité durable de Venerque.

4- À quel horizon temporel pourrait être réalisé un trottoir le long de l'avenue du Mont-Saint-Charles reliant la sortie du futur lotissement Mont-Saint-Charles-Sud à l'avenue du Docteur Guilhem ?

La réalisation du trottoir le long de l'avenue du Mont-Saint-Charles, reliant la sortie du futur lotissement Mont-Saint-Charles-Sud à l'avenue du Docteur Guilhem, est prévue dans le cadre opérationnel du projet d'aménagement lui-même.

En effet, cet aménagement sera intégré au permis d'aménager (PA) du lotissement. Sa mise en œuvre interviendra donc concomitamment à la réalisation du projet, dès lors que le permis d'aménager aura été validé.

Par ailleurs, la réalisation de cet équipement s'inscrit dans un montage partenarial de type Projet Urbain Partenarial (PUP), associant le SIVOM SAGe et l'aménageur. Ce dispositif permettra de financer et de réaliser les équipements publics nécessaires à l'opération, dont le trottoir fait partie, de manière coordonnée avec le développement du lotissement.

Ainsi, sauf aléas particuliers liés à l'instruction ou à la mise en œuvre opérationnelle, la création du trottoir interviendra à court terme, en lien direct avec le démarrage des travaux du lotissement, garantissant une desserte sécurisée dès la mise en service de l'opération.

5 Une révision du PPRi est-elle prévue et, si oui, à quelle échéance ?

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) relatif aux inondations et aux mouvements de terrain, approuvé en 2001, relève de la compétence de l'État.

À ce titre, l'élaboration comme la révision de ce document sont initiées et pilotées par les services de l'État. Elles ne dépendent donc pas de la volonté de la commune.

La procédure de révision est actuellement en cours. Dans ce cadre, les bureaux d'études missionnés pour les volets « inondation » et « mouvements de terrain » ont d'ores et déjà procédé à un état des lieux sur le territoire communal, constituant une

première phase de diagnostic.

Toutefois, la commune ne dispose pas d'informations précises concernant l'échéance de cette révision, celle-ci étant du ressort exclusif des services de l'État.

6 Quels équipements publics sont prévus sur la zone UBe et quelles échéances pour leur réalisation ? Sur la zone UBE, deux équipements publics principaux sont prévus :

- Une école maternelle

L'étude de faisabilité complète, incluant le programme détaillé et la préparation du concours d'architecture, sera réalisée durant la présente mandature.

Le concours d'architecture et le lancement des travaux de construction sont quant à eux programmés pour la mandature suivante.

- Un espace de loisirs

La réalisation de cet équipement est prévue probablement durant la présente mandature.

7 L'espace interstitiel 2 desservi par le chemin de Chibario est-il inclus dans le zonage d'assainissement collectif ?

L'espace interstitiel desservi par le chemin de Chibario est bien inclus dans le zonage d'assainissement collectif.

Il est toutefois précisé que le zonage d'assainissement actuellement annexé au PLU n'est pas à jour. La commune a donc sollicité le SIVOM SAGe afin qu'il transmette le zonage actualisé, qui sera intégré au PLU dès sa réception pour garantir la cohérence et la conformité du document d'urbanisme.

ANNEXE 3

Arrêté d'ouverture de l'enquête

Arrêté d'ouverture de l'enquête

DEPARTEMENT DE LA HAUTE - GARONNE

COMMUNE DE VENERQUE

ARRÊTÉ MUNICIPAL

Portant organisation de la nouvelle enquête publique relative au deuxième arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venerque

Le Maire de Venerque,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-18 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19, L 153-31 à L 153-33 et R 153-8, R 1539 et R 153-10 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

VU la délibération du conseil municipal 11⁰2020-02-11 en date du 11 mars 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

VU les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal les 13 décembre 2021 et 29 septembre 2024 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 09 octobre 2025 portant sur le deuxième arrêt du projet de PLU et tirant le bilan de la concertation, tenant compte des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et des conclusions de la première enquête publique ;

VU les différents avis recueillis des personnes publiques associées consultées sur le projet de PLU arrêté

VU la décision n⁰E25000211/31 en date du 23 décembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur Michel BLANC en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard LOUSTEAU en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

E25000211/31

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Il sera procédé à une nouvelle enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de la commune de VENERQUE suite au nouvel arrêt du projet,

Les principaux objectifs du projet de révision du PLU demeurent inchangés et sont :

- v/ Faire évoluer le projet communal en intégrant notamment les réflexions menées dans le cadre de l'étude bourg centre (renforcer l'attractivité de la commune et du cœur de ville, développer les mobilités douces et les différentes accessibilités...)
- v/ Réinterroger certaines zones urbaines et/ou à urbaniser ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation et emplacements réservés au regard des projets réalisés ou en cours sur la commune,
- ✓ Modifier le règlement écrit sur certaines dispositions qui apparaissent difficilement applicables et l'adapter à l'ordonnance 11⁰2015-1174 du 23 septembre 2015 et au décret 11⁰2015-1783 du 28 décembre 2015 réformant le livre 1er du code de l'urbanisme,
- ✓ Analyser l'opportunité de faire évoluer les zones dédiées aux équipements publics au regard de l'implantation de l'espace socio-culturel en centre-bourg, ✓ Mener une réflexion autour du devenir du Centre Guilhem,
- ✓ Améliorer la prise en compte des équipements publics situés actuellement en zone naturelle,
- ✓ Faire évoluer les dispositions sur les énergies renouvelables et prendre en compte le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) approuvé,
- ✓ Mettre en adéquation le PLU avec les évolutions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Sud Toulousain dont la révision a été prescrite le 10 octobre 2018.

ARTICLE 2 : La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, du 3 février 2026 à 14h30 au 5 mars 2026 à 17h30 inclus.

ARTICLE 3 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 19 janvier 2026 au plus tard et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 3 mars 2026 et le 10 mars 2026 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie au 12 place Saint Pierre — 31810 Venerque, ainsi que dans

plusieurs lieux publics de la commune, notamment : la salle des fêtes, la Poste, l'école élémentaire, l'espace socio-culturel, le pont de l'Ariège, le cabinet médical, l'avenue des Coteaux, la Trinité et sur le site internet www.venerque.fr/services/urbanisme-logement/.

ARTICLE 4 : Monsieur Michel BLANC, directeur de recherche INRA honoraire, a été désigné commissaire enquêteur et Monsieur Gérard LOUSTEAU, a été désigné commissaire enquêteur suppléant par Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

ARTICLE 5 : Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- La délibération du Conseil municipal 11⁰2020-02-11 en date du 11 mars 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme
- La délibération du Conseil municipal du 09 octobre 2025 portant sur le deuxième arrêt du projet de PLU
- Le bilan de la concertation
- Le projet de révision du PLU comprenant le Rapport de présentation, le PADD, le document graphique de zonage, les OAP et les annexes
- Les avis émis par les personnes publiques associées
- L'avis de la CDPENAF
- L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du projet

Le dossier d'enquête sera disponible et consultable :

..Sur le site Internet : <https://www.venerque.fr/services/urbanisme-logement/>

- En format papier à la mairie de Venerque aux jours et heures habituels d'ouverture : mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 17h30 ; samedis 7 février 2026 et 21 février 2026 de 9h à 12h.
- En format informatique sur un poste mis à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituels précédemment rappelées.

L'évaluation environnementale du projet de PLU, figurant dans le rapport de présentation, ainsi que son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, seront joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 6 : Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur disponible en mairie durant toute la durée de l'enquête précisée à l'article 2;

- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur — Mairie de Venerque — 12 Place Saint-Pierre — 31810 VENERQUE ;
- Par courrier électronique : urbanisme@mairie-venerque.fr.

ARTICLE 7 : Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie de Venerque aux jours et heures suivants :

- Le mardi 3 février de 14h30 à 17h30 ;
- Le samedi 7 février de 9h à 12h ;
- Le jeudi 12 février de 14h30 à 17h30 ;
- Le vendredi 20 février de 14h30 à 17h30 ;
- Le mercredi 4 mars de 14h30 à 17h30.

ARTICLE 8 : Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, pendant l'enquête.

ARTICLE 9 : Par une décision motivée le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 5 mars 2026.

ARTICLE 10 : Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

ARTICLE 11 : A l'expiration de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 12 : Le Commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions personnelles motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le Commissaire enquêteur transmettra au Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à madame la présidente du Tribunal administratif de Toulouse.

ARTICLE 13 : A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer la présidente du Tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, la présidente du Tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part de la présidente du Tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, la présidente du Tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au Maire et à madame la présidente du Tribunal administratif dans un délai d'un mois ;

ARTICLE 14 : Le rapport et les conclusions motivées seront mis à disposition du public :

- Sur le site Internet suivant : <https://www.venerque.fr/services/urbanisme-logement/> ;
- Sur support papier, à la mairie.

Cette mise à disposition durera un an à compter de la clôture de l'enquête publique ;

ARTICLE 15 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal de Venerque délibérera pour approuver le projet de révision du PLU.

ARTICLE 16 : Toute information sur le projet de révision du PLU pourra être obtenue auprès du service urbanisme de la commune à l'adresse : urbanisme@mairie-venerque.fr.

ARTICLE 17 : Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Muret ;
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse ;
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.


MAIRIE DE VENERQUE
VENERQUE, le 15/01/2026
Le Maire,
Michel COURFLADE

31810

(?6/01/2026

ANNEXE 4

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête



MAIRIE DE VENERQUE
31810

Tél : 05 62 11 59 59
Email : contact@mairie-venerque.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d'enquête publique — Deuxième enquête publique relative à la révision du PLU

Je soussigné, **Michel COURTIADÉ**, Maire de la commune de **Venerque**, certifie que l'**avis d'enquête publique relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venerque**, sous la forme d'un **affiche de format A2 sur fond jaune annonçant le détail de l'enquête publique**, a bien été affiché de manière visible, lisible et continue aux emplacements suivants :

- à la mairie de Venerque (hall d'entrée et panneau extérieur) ;

dans plusieurs lieux publics de la commune, notamment :

- la salle des fêtes,
- la Poste,
- l'école élémentaire,
- l'espace socio-culturel,
- le pont de l'Ariège,
- le cabinet médical,
- l'avenue des Coteaux,
- le secteur de la Trinité.

Cet affichage a été réalisé à compter du **16 janvier 2026**, soit **quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique**, et a été maintenu de manière continue pendant toute la durée de l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du **3 février au 5 mars 2026 inclus**.

Fait à Venerque, le 19/01/2026

Le Maire,
Michel COURTIADÉ

