



RAPPEL DE LA REGLEMENTATION :

Art L.151-13 du CU : « Le règlement peut, à titre **exceptionnel**, **délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières** des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

METHODOLOGIE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLU :

⇒ **Critères retenus pour l'identification des STECAL**

- Absence d'enjeu agricole (absence de périmètre de réciprocité...),
- Activité existante avec projet de développement avéré,
- Projet de création d'activité avéré,
- Limiter l'emprise du STECAL aux stricts besoins de l'activité : absence de consommation foncière ou le cas échéant consommation foncière très limitée.

EMPLACEMENT DU PROJET :

Adresse : XXX 1196 Rte de Narbonne

Référence cadastrale et superficie actuelle : XXX Section H 620, 968, 969

2731 m²

Extrait cadastral (insérer un extrait et Vue aérienne)

jaufs

CONTRAINTE(S) D'URBANISME :

Zonage dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A

Contraintes d'urbanisme spécifiques (servitudes d'utilité publiques ...) :

NON

DESCRIPTION DU PROJET

- **Activité à créer :**

OUI / NON

Si oui :

- Préciser l'activité : Création de gîte
- Bâtiment déjà existant :
- Besoin en assainissement autonome
- Présence des réseaux (AEP, électricité) à proximité immédiate ?

OUI / NON

OUI / NON

OUI / NON

- Justification du projet :

Description par le porteur de projet OUI (COURRIER CONCERTATION) / NON

Création d'une unité d'habitation de
99 m² par aménagement d'un hangar
conservation des plâtres en brique
plaine d'époque
conservation de la toiture en tuile
canal crochétées d'époque

- Besoin en emprise (en m²) 99

- Plan de masse du projet :

joint

Commune :
VENERQUE (572)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1016 E
Document vérifié et numéroté le 05/01/2024
ACDIF Muret
Par Alexandra Desruples
Inspectrice des finances publiques
Signé

MURET
159 Avenue Jacques Douzans

31600 MURET
Téléphone : 05.62.23.12.40
Fax : 05.62.23.12.32
cdfif.muret@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : H
Feuille(s) : 000 H 01
Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 05/01/2024
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par VAILLES (2)
Réf. : A3730
Le 11/12/2023

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

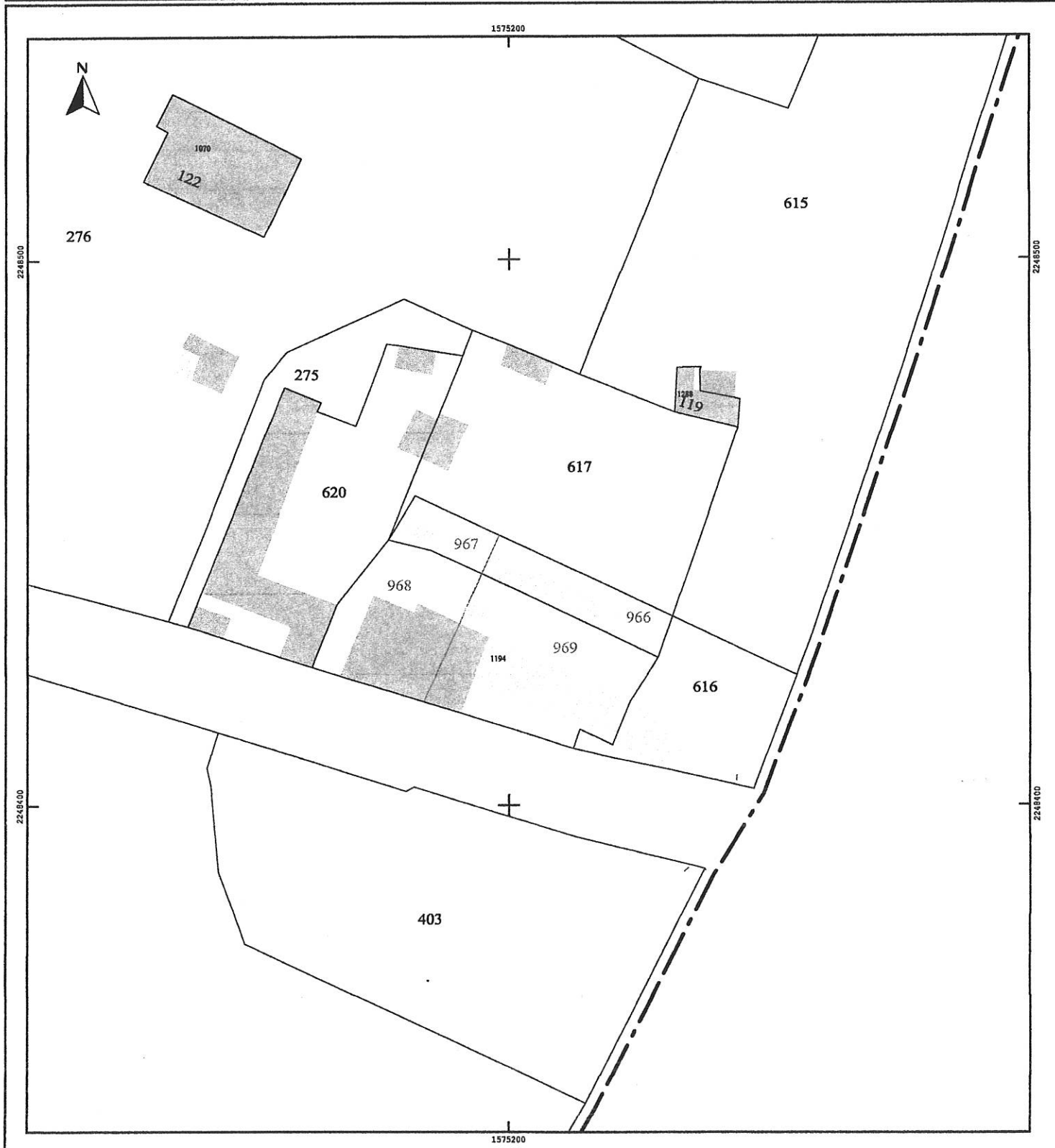
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarés ont pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité appropriée, etc...).

Modification demandée par procès-verbal du cadastre





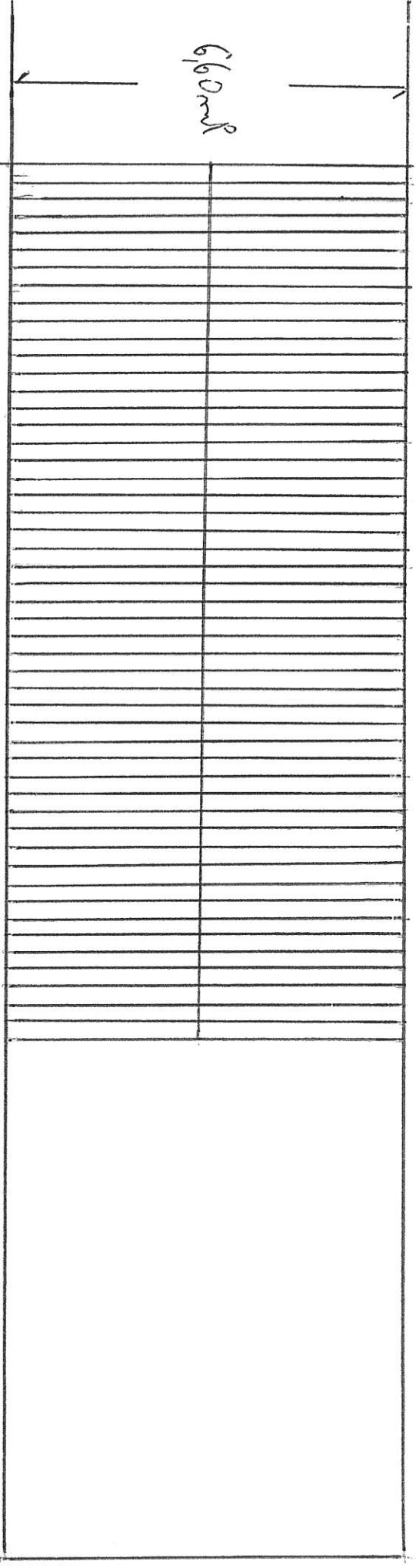
Images ©2024 Airbus, Données cartographiques ©2024 10 m



Images ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2024 20 m



660mL



15 mL

CS 19

sch. 1/100°



RAPPEL DE LA REGLEMENTATION :

Art L.151-11 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

METHODOLOGIE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLU :

- ⇒ **Critères retenus pour l'identification des changements de destination**
 - Absence d'enjeu agricole (absence de périmètre de réciprocité...)
 - Présence des réseaux (eau potable et électricité...)
 - Intérêt architectural présent

- ⇒ **Une nouvelle destination retenue : XXX**

LOCALISATION DU BATIMENT :

Adresse : XXX 1126 Rte de Narbonne
 Référence cadastrale : XXX Section H 620, 968, 969

CONTRAINTES D'URBANISME :

Zonage dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) : XXX A
 Contraintes d'urbanisme spécifiques (servitudes d'utilité publiques ...) : XXX Now

ENJEU AGRICOLE :

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

- si oui est-il proche de la retraite ?
- si oui, un repreneur est-il prévu ?

Oui Non
Oui Non
Oui Non

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui Non

Plus de vocation agricole du bâtiment depuis :

- Date approximative : XXX 1990

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200 m) :

- Habitation Oui Non
- Exploitation agricole Oui Non
- Quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?
- Autre Oui (préciser) : XXX
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- Leur nature

- Cultures Oui Non
- Prairies Oui Non
- Landes/terres en friche Oui Non
- Autre

(préciser) :

- Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui Non

- Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ?
sous quel mode de faire-valoir ?

- Fermage/métayage
- Autre

(préciser) :

- De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui Non

RESEAUX :

Le bâtiment est-il raccordé ?

- à une route suffisamment dimensionnée ?
- au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?
- au réseau d'électricité en capacité suffisante ?
- à un réseau d'assainissement ?

Oui Non
 Oui Non
 Oui Non
 Oui Non

Seul assainissement autonome pour les habitations.

pour les hangars

sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?

pour les maisons -

Oui

~~Non~~

INTERET ARCHITECTURAL :

Etat du bâtiment ?

- Description sommaire de l'état du bâtiment : XXX *Hangar agricole 19e*
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui Non
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui Non
- La construction est-elle en architecture traditionnelle ? Oui Non
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

.....

.....

.....

Photographie(s) :-

jointes







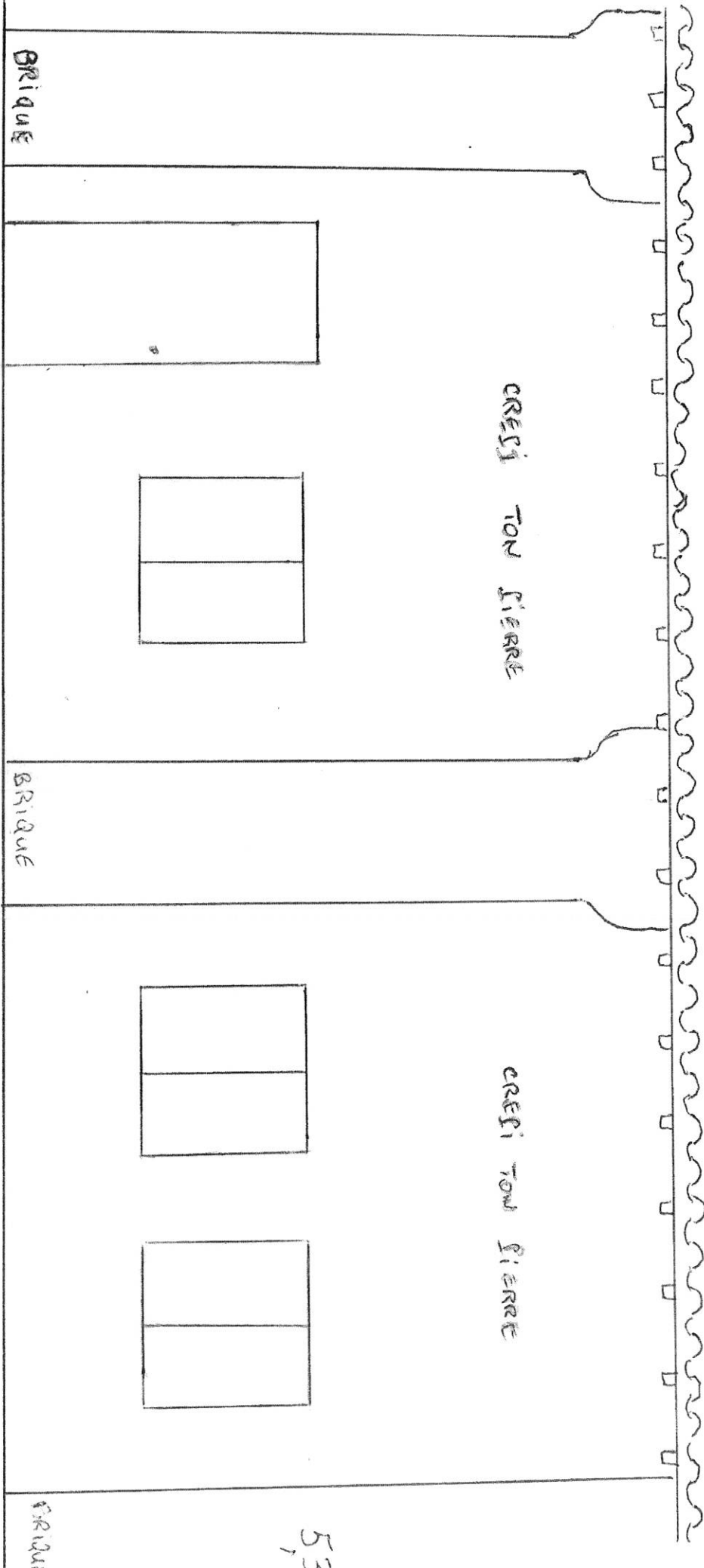
Maître d'ouvrage		Réhabilitation d'un hangar		DP 6		Document graphique		Echelle :		Date :	
FREDERIC BOGLIO										19/11/2024	





Maître d'ouvrage		Réhabilitation d'un hangar	
FREDERIC BOGLIO		DP 6	
		Document graphique	
Echelle :		Date :	
		31/10/2024	

Tuiles
à la poivre



Huisserie bois

0,90

4,75

0,90

4,75

5,3

BRIQUE

BRIQUE

CREPI

CREPI TON PIERRE

CREPI TON PIERRE

Frédéric Boglio
Domaine de Rivel
31810 Venerque
Tel : 06 30 06 11 06

Mairie de Venerque
À l'attention de Mr Lubiatto
Commissaire Enquêteur

Le 29/03/16

Objet : Elaboration du PLU

Monsieur,

Suite à notre entretien du 22 Mars 2016, je renouvelle par la présente ma demande adressée précédemment à la mairie de Venerque dans le cadre du nouveau PLU.

Cette demande concerne les parcelles 616, 617, 618, 619, 620 et 275 sur lesquelles se trouvent des bâtiments autrefois à vocation agricole datant du 18^{ème} et 19^{ème} siècle. Ces bâtiments présentent pour certains un intérêt architectural, notamment un chai à pilier octogonaux. Le tout forme un ensemble harmonieux et cohérent qui est à préserver.

En raison de leur âge, ces bâtiments requièrent un entretien constant, notamment les toitures. J'assume actuellement cet entretien personnellement mais cela devient chaque année plus difficile et périlleux. Il arrivera un moment où je serai obligé de payer une entreprise pour assurer cet entretien. Or je ne dispose pas des moyens financiers pour cela. C'est pourquoi il est indispensable que je puisse valoriser ces bâtiments, en créant des gîtes par exemple, ce qui ne peut se faire actuellement car les parcelles sont classées en zone agricole.

Je précise que ces parcelles n'ont plus aucune vocation agricole depuis 25 ans, date à laquelle j'ai vendu les terres alentour, dont une partie à la commune de Venerque qui est devenue la zone d'activité de la tuilerie dont je suis mitoyen.

Enfin l'accès à ces parcelles peut se faire soit par la RD 19, soit par la zone artisanale via le chemin de Ginesty.

Pour toutes ces raisons je vous saurai gré de bien vouloir accéder à ma demande en acceptant de changer la destination de ces parcelles.

Vous en remerciant par avance je vous prie d'agréer, Mr le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Frédéric Boglio

Frédéric Boglio
Domaine de Rivel
31810 Venerque
Tél : 06 30 06 11 06
mail : fredericboglio@gmail.com
ou martinebdesimo/orange.fr

Mairie de Venerque
A l'attention de Monsieur Le Maire Monsieur Courtiade

Venerque le 21 juin 2022

Objet : Changement de destination de parcelles

Monsieur Le Maire,

Je suis propriétaire des parcelles 616, 617, 618, 619, 620 et 275 section H sur lesquelles se trouvent des bâtiments autrefois à vocation agricole datant du 18^{ème} et 19^{ème} siècle. Ces bâtiments présentent pour certains un intérêt architectural, notamment un chai à pilier octogonaux. Le tout forme un ensemble harmonieux et cohérent qui est à préserver.

En raison de leur âge, ces bâtiments requièrent un entretien constant, notamment les toitures. J'assume actuellement cet entretien personnellement mais cela devient chaque année plus difficile et périlleux. Il arrivera un moment où je serai obligé de payer une entreprise pour assurer cet entretien. Or je ne dispose pas des moyens financiers pour cela. C'est pourquoi il est indispensable que je puisse valoriser ces bâtiments, en créant des gîtes par exemple, ce qui ne peut se faire actuellement car les parcelles sont classées en zone agricole.

Je précise que ces parcelles n'ont plus aucune vocation agricole depuis 35 ans, date à laquelle j'ai vendu les terres alentour, dont une partie à la commune de Venerque qui est devenue la zone d'activité de la tuilerie dont je suis mitoyen.

Pour toutes ces raisons je vous serai gré de bien vouloir accéder à ma demande en acceptant de changer la destination de ces parcelles.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, mes respectueuses salutations.

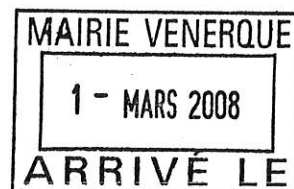
Frédéric Boglio



Frédéric Boglio
Domaine de Rivel
31810 Venerque
tel : 06 30 06 11 06

Venerque le 26/02/08

Objet : modification du POS



Mairie de Venerque
A l'attention de Mr Doumercq

Monsieur,

Suite à notre entretien je vous réitère par la présente ma demande de reclassement des parcelles dont je suis propriétaire sur la commune de Venerque.

En effet sur ces parcelles existent de très grands bâtiments anciennement à usage agricole qui actuellement sont inexploités et nécessitent d'importants frais d'entretien.

Je souhaiterais donc pouvoir exploiter ces structures sous forme d'habitations à louer afin de les pérenniser, mais le classement actuel en zone NC ne me permet pas de le faire.

Je vous serai donc reconnaissant de bien vouloir envisager le reclassement de ces parcelles en zone constructible lors de la prochaine modification du POS.

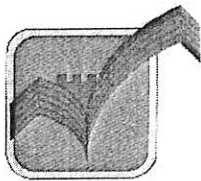
Les numéros de ces parcelles, situées sur la section H sont les suivants :

Numéros d'origine : 119,120,121 et 275.

Après une modification du parcellaire pour cause de donation partage en date du 28/10/05 les nouveaux numéros sont 616, 617, 618, 619, 620 et 275.

Vous remerciant par avance de votre compréhension, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Frédéric Boglio



MAIRIE
DE
VENERQUE
31810

Tél. 05 62 11 59 59
Fax 05 62 11 59 51
E-mail : contact@mairie-venerque.fr

Venerque, le 16 février 2015

M. Frédéric BOGLIO
Domaine de Rivel
31810 VENERQUE

Affaire suivie par Nadia MARCHAND
Tél : 05 62 11 59 59

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 4 février 2015 concernant votre demande modification de zonage de votre parcelle.

Je vous informe que, dans le cadre de la démarche PLU, un recueil est ouvert en Mairie afin de rassembler les sollicitations des administrés. Celui-ci est accessible aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie. Les demandes particulières seront instruites ultérieurement.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Pour le Maire, le 2ème adjoint,

Nadia ESTANG



Marie Flore Boglio
Emmanuelle Boglio
Frédéric Boglio
Propriétaires indivis
Domaine de Rivel 31810 Venerque

Venerque le 15/11/04

Objet: Révision du P.O.S.

A l'attention de Mr Doumercq

Monsieur,

suite à notre conversation concernant la modification du P.OS. Envisagée par la municipalité, je vous confirme notre souhait d'obtenir le reclassement du lieu-dit Rivel (Parcelles n° 118, 119, 120, 121, 275, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48) ceci afin de pouvoir à l'avenir réorienter la destination des lieux, à savoir:

- Création d'activités commerciales
- Installation et location de Mobil-homes en sous bois (sans défrichage)
- Création et location de jardins privatifs équipés de petits abris et arrosage (parcelles 42 à 48)
- Aménagement et location de locaux à vocation professionnelle
- création de gîtes ruraux et/ou chambres d'hôtes

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement et précision que vous jugerez utile de me demander.

Comptant sur votre diligence je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

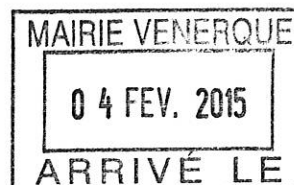
Frédéric Boglio

Frédéric Boglio
Domaine de Rivel
31810 Venerque
Tel : 06 30 06 11 06

Mairie de Venerque
A l'attention de Mr Duviel

Le 04/02/15

Objet : Elaboration du PLU



Monsieur,

Le 26 Février 2008, j'ai adressé une demande de modification du POS (cf lettre ci-jointe) à Mr Doumercq, à l'époque conseiller municipal en charge de l'urbanisme. Cette demande était faite dans le cadre d'une possibilité de modification partielle du POS. Cette demande est restée sans suite.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Venerque, je vous renouvelle donc ma demande de reclassement, devenue d'autant plus nécessaire au fil des ans.

Cette demande concerne les parcelles 616, 617, 618, 619, 620 et 275 sur lesquelles se trouvent des bâtiments autrefois à vocation agricole datant du 19^{ème} siècle. En raison de leur âge, ces bâtiments requièrent un entretien constant, notamment les toitures. J'assume actuellement cet entretien personnellement mais cela devient chaque année plus difficile et périlleux. Il arrivera un moment où je serais obligé de payer une entreprise pour assurer cet entretien. Or je ne dispose pas des moyens financiers pour cela. C'est pourquoi je souhaiterais valoriser ces bâtiments en les transformant en habitations dont je pourrai tirer des revenus qui me permettront d'assurer la pérennité des lieux.

De plus j'ai deux enfants qui souhaiteraient plus tard pouvoir s'installer ici et bénéficier des possibilités qu'offrent ces lieux.

J'ajoute que ces parcelles n'ont plus aucune vocation agricole depuis 25 ans, date à laquelle j'ai vendu les terres alentour, dont une partie à la commune de Venerque qui est devenue la zone d'activité de la tuilerie dont je suis mitoyen.

Pour toutes ces raisons je vous saurais gré de bien vouloir accéder à ma demande en acceptant de changer la destination de ces parcelles.

Vous en remerciant par avance je vous prie d'agréer, Mr le Maire, mes respectueuses salutations.

Frédéric Boglio