

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU) DE LA COMMUNE DE VENERQUE ET A LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES
ABORDS (PDA) DE L'EGLISE SAINT-PIERRE ET SAINT-PHEBADE, CLASSEE MONUMENT
HISTORIQUE
DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

**AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Enquête réalisée du 3 juin 2025 à 8h30 au 4 juillet 2025 à 17h30

Sous la décision de nomination du Tribunal Administratif de Toulouse N° E 25000045/31

Prescrite par arrêté municipal de la commune de VENERQUE du 15/05/2025

1. CONTEXTE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venerque s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2025. Conformément au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement, elle avait pour objectifs de permettre au public de prendre connaissance du projet, de formuler ses observations dans un cadre démocratique et de contribuer à l'évaluation de sa compatibilité avec l'intérêt général, en tenant compte notamment des enjeux environnementaux, urbanistiques et sociaux.

L'enquête a bénéficié d'une publicité adéquate, d'un dossier accessible au public, de quatre permanences assurées et a recueilli un total de 33 contributions. Les échanges ont exclusivement porté sur le projet de PLU, aucune observation n'ayant été formulée concernant le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Pierre-et-Saint-Phebade, également soumis à la consultation.

2. UN PROJET GLOBALEMENT PERTINENT SUR LE FOND

Le projet de révision du PLU de Venerque repose sur des orientations vertueuses, parmi lesquelles le recentrage de l'urbanisation autour du bourg, la densification des secteurs déjà urbanisés, la préservation du commerce de proximité, ainsi que l'intégration des mobilités douces.

Les documents structurants du PLU (PADD, OAP, règlement) traduisent une volonté d'aménagement cohérente avec les grandes orientations nationales (loi Climat et Résilience), régionales (SRADDET) et supracommunales (SCoT du Pays Sud Toulousain). L'objectif d'accueil de 350 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit un total de 3 500 habitants, se traduit par la création de 250 logements. Parmi ceux-ci, 90 à 110 logements sont prévus en renouvellement urbain et 120 à 140 dans des espaces interstitiels ou en extension.

Le projet valorise les potentiels locaux sans consommation excessive de foncier : consolidation du tissu commercial en centre-bourg, confortement de la zone d'activité de la Tuilerie, développement mesuré du tourisme, et maintien de l'activité agricole. La volonté de favoriser les mobilités douces s'inscrit dans la même logique d'amélioration de l'existant.

Avis de la commissaire enquêtrice : A mon avis, ces principes sont conformes aux objectifs de sobriété foncière promus à l'échelle nationale et permettent à la commune de Venerque de créer les conditions d'un développement durable, respectueux de ses ressources et des préoccupations actuelles du monde.

3. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE JUGEE INSUFFISANTE PAR LA MRAE

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), rendu le 12 mai 2025, soit avant l'ouverture de l'enquête, souligne des carences importantes dans le dossier d'évaluation environnementale. Ce dernier est jugé imprécis, incomplet et trop superficiel dans le traitement de thématiques essentielles comme la biodiversité, les risques naturels, le paysage ou les nuisances sonores.

La MRAe critique notamment l'ouverture à l'urbanisation de six hectares en zone UBe, actuellement classée naturelle, sans évaluation environnementale rigoureuse. Ce secteur, sensible en termes de risques, biodiversité et paysage (zone Natura 2000), devrait selon elle rester en zone N.

Elle recommande une refonte complète du dossier, incluant une meilleure articulation avec les documents réglementaires, une cartographie précise des enjeux environnementaux, une analyse des alternatives, des mesures d'évitement et de réduction, ainsi qu'un approfondissement de l'état initial de l'environnement. La MRAe estime que ces compléments sont substantiels et nécessitent une nouvelle consultation du public après révision du dossier.

Avis de la commissaire enquêtrice : Bien que j'aie alerté sur ces insuffisances, la commune a tout de même souhaité soumettre le projet à enquête publique. Elle s'est néanmoins engagée à apporter des modifications importantes (reclassements de zones, ajouts cartographiques, ajustement des OAP et du règlement) et à solliciter un nouvel avis de la MRAe. Ces éléments conduisent, selon moi, à une modification profonde du projet, impliquant une nouvelle consultation de la MRAe, des PPA et du public.

4. DES AVIS DES PPA GLOBALEMENT FAVORABLES MAIS APPELANT DES AJUSTEMENTS MAJEURS

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis globalement favorables sur les grandes orientations du projet. Cependant, plusieurs d'entre elles ont assorti leur avis de réserves substantielles, notamment sur la consommation foncière, la prise en compte des risques naturels, la lisibilité réglementaire, la justification des choix opérés et la cohérence interne du dossier avec les documents supra-communaux.

La Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne a formulé un ensemble de recommandations susceptibles de modifier sensiblement le projet. Elle préconise notamment :

- un diagnostic agricole plus approfondi (PAC, potentiel agronomique, bâti agricole, etc.) ;
- l'intégration du potentiel de réhabilitation des logements vacants dans l'étude de la densification ;
- un phasage cohérent des ouvertures à l'urbanisation ;
- des reclassements en zone agricole (notamment des surfaces actuellement déclarées à la PAC et classées à tort en zone Nce) ;
- des ajustements sur les emplacements réservés impactant des terres agricoles ;
- la suppression d'un EBC sur une parcelle cultivée.

En réponse, la commune a confirmé qu'elle tiendrait compte des demandes des PPA, y compris celles de la Chambre d'agriculture.

Avis de la commissaire enquêtrice : La prise en compte des avis des PPA et notamment de celui de la Chambre de l'Agriculture implique des modifications significatives du projet initial. Par conséquent, il apparaît donc indispensable de soumettre à nouveau le document révisé pour avis aux PPA et à la MRAe, puis de l'ouvrir une seconde fois à la consultation du public afin de garantir la transparence du processus et la conformité réglementaire.

5. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS EXPRIMEES PAR LE PUBLIC

Les contributions du public ont majoritairement porté sur les secteurs d'extension urbaine. Le secteur 1, situé en continuité du quartier du Couzi, est vivement contesté par les riverains du lotissement, Les Jardins du Soleil. Ces derniers dénoncent une urbanisation en pente, créant un vis-à-vis avec leur lotissement, l'absence d'assainissement collectif, la perte de biodiversité et des problèmes d'accessibilité.

Le secteur 2 a suscité une réserve de la part de la propriétaire et pas d'opposition de la part du public. Plusieurs contributeurs demandent même son extension au nord, à la place du secteur Aj (jardins partagés). La commune, tout en maintenant l'urbanisation de ce secteur, prévoit des adaptations (cheminements doux, trame verte) pour en atténuer les impacts.

Concernant le secteur 3, la propriétaire du terrain s'oppose à son urbanisation, souhaitant en conserver l'usage familial. En réponse, la commune envisage de translater cette zone vers le nord du secteur 2, à la place du secteur Aj.

Des propriétaires du quartier de la Trinité contestent la perte de constructibilité de leurs parcelles (K628 et K133), reclassement justifié par la commune au nom de la sobriété foncière et de la cohérence avec le SCOT.

La commune rejette également la contestation de M. Coustouzy, dont la parcelle a été reclassée en zone UFC, au nom de la préservation du centre-bourg.

En matière de STECAL, seules les demandes déjà prises en compte lors de l'arrêt du PLU ont été retenues. Les nouvelles sollicitations – notamment du Club Canin Venerquois, de M. Baumgarth ou de M. Romieux – sont renvoyées à une future révision.

Par ailleurs, suite aux observations formulées par les habitants, la commune envisage

- la création d'un emplacement réservé avenue Sous Roches ;
- l'intégration de remarques sur les mobilités douces dans les OAP ;
- le réexamen possible d'une demande concernant les clôtures dans le cadre d'une prochaine modification réglementaire.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Concernant les secteurs d'extension urbaine 1, 2 et 3, après avoir effectué une visite spécifique sur les trois secteurs et le secteur Aj, situé au nord du secteur 2

L'urbanisation du secteur 1, bien que proche du bourg, me semble peu opportune pour plusieurs raisons :

- une promiscuité réelle avec le lotissement voisin, renforcée par la position dominante du secteur 1, sur un terrain, avec une pente à 10 %,
- un accès difficile par le chemin de Couzi, chemin étroit, avec des possibilités d'élargissement limitées par la topographie et les faibles emprises disponibles ;
- l'incompatibilité avec le schéma d'assainissement en vigueur qui n'inclut pas ce secteur dans le zonage d'assainissement collectif.

Le secteur 1 pourrait être envisagé pour la réalisation du projet de jardins partagés prévu sur secteur AJ (parcelle B673) ou en tant qu'espace boisé d'agrément ou laissé tel quel, avec un usage agricole.

Selon moi, il serait pertinent d'étudier la possibilité de réaliser l'urbanisation en extension, sur le secteur 2 et sur le secteur Aj.

L'urbanisation du secteur 3 devrait, à mon avis, être abandonnée pour respecter l'usage familial actuel.

Par contre, la partie nord de la parcelle B673, vers la route de la Baronesse, pourrait être envisagée seulement si le secteur 2 et Aj ne permettent pas d'atteindre les objectifs poursuivis en terme de logements.

Concernant le secteur de la Trinité, après avoir effectué une visite de terrain spécifique

Malgré la forte motivation des propriétaires de conserver le caractère constructible des terrains (parcelle K628, parcelle K133) ou de l'obtenir (emprise de 6 710 m² appartenant à la SNC Trinité) et de s'impliquer dans un projet d'aménagement et malgré les qualités réelles des fonciers disponibles (faible déclivité, présence des réseaux à proximité), l'urbanisation de ce secteur situé en périphérie sud de la zone urbaine, me semble peu compatible avec les objectifs actuels de sobriété foncière et de recentrage autour du bourg, que je partage pleinement.

Ces fonciers pourraient être ouverts à l'urbanisation à long terme, lorsque les possibilités en centre bourg et périphérie proche auront été épuisées.

Pour l'instant, la poursuite de l'exploitation agricole me semble la plus appropriée.

Dans cette perspective, je plaide pour le retrait de l'Espace Boisé Classé instauré dans le projet de PLU sur la parcelle K628. D'ailleurs, à la demande de la Chambre de l'Agriculture, la commune s'est déjà engagée en ce sens.

Concernant les STECAL

La commune a inscrit dans son projet de PLU 7 STECAL. Toutefois, les motivations de la commune qui ont conduit à retenir ces STECAL ne sont pas suffisamment détaillées dans le document, tout comme les règles qui les régissent.

Il me semble important d'apporter ces précisions.

Concernant l'implantation des commerces et activités

La commune a affiché une stratégie de renforcement de l'activité économique dans les centre bourg. Cette orientation est cohérente avec le projet de renforcer le centre bourg.

Toute mesure allant dans ce sens, y compris la limitation des implantations concurrentes en périphérie me semble appropriée.

Concernant les mobilités

L'objectif de la commune de concentrer l'urbanisation en centre bourg et périphérie proche contribue à rapprocher le logement des équipements et des commerces.

Il reste néanmoins à améliorer les mobilités domicile-travail, qui reposent essentiellement sur la voiture individuelle.

La présence de la gare du Vernet est un atout majeur pour la commune de Venerque, fortement dépendante de la métropole toulousaine en terme d'emploi.

A mon sens, il est essentiel de proposer des solutions permettant de relier le bourg de Venerque à la gare pour favoriser l'utilisation du train, à la place de la voiture.

Aussi, il est possible d'envisager la création d'aires de covoiturage, afin de limiter l'impact écologique lié à l'utilisation de la voiture dans les déplacements domicile-travail.

Conclusion

Au regard de l'insuffisance actuelle de l'évaluation environnementale, de l'ampleur des modifications à venir, auxquelles la commune s'est engagée et de la nécessité de consulter à nouveau le public sur une version stabilisée du projet de PLU et malgré la pertinence du projet d'aménagement et de développement durable affiché par la commune de Venerque,

j'émet un avis défavorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Venerque en l'état.

Je recommande que la commune :

- apporte les compléments attendus par la MRAe en matière environnementale,
- réalise les changements demandés par les PPA,
- reconsidère la localisation de l'urbanisation en extension urbaine tel que proposé par la commissaire enquêtrice (secteurs 1, 2, 3),
- apporte des précisions sur les motivations qui ont conduit à retenir les STECAL et précise les règles qui régissent les STECAL,
- prenne en compte les nouvelles demandes de STECAL présentées lors de l'enquête publique,
- traite la question de l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives,

- mette en place un emplacement réservé au niveau que quartier Sous Roche,
- complète le volet mobilités,
- sollicite un nouvel avis de la MRAe et des PPA sur le projet modifié,
- soumette ce projet révisé à une nouvelle consultation du public, afin de garantir la transparence du processus et l'acceptabilité du futur PLU.

Fait à Toulouse,

Adina BLANCHET

le 2/08/2025

Commissaire enquêtrice

