



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

Monsieur le Maire,
31810 Venerque

N/Réf. : CE/11/2025
Dossier suivi par : Coline ETIENNE
scot@payssudtoulousain.fr
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 19 novembre 2025

Objet : avis PPA sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venerque – 2nd arrêt

Monsieur le Maire,

Le Pays Sud Toulousain en charge du SCoT, a été sollicité conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme au titre des personnes publiques associées pour émettre un avis sur la révision générale du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Venerque.

Pour rappel, la commune de Venerque a approuvé son PLU en date du 21 septembre 2016. La commune a prescrit une première modification simplifiée le 10 janvier 2018 puis une deuxième modification simplifiée le 28 novembre 2019 ainsi qu'une troisième modification simplifiée le 17 juillet 2020. Par délibération du conseil municipal n°2020-02-01 en date du 16 mars 2020, la commune a prescrit la révision générale de son PLU. Le projet a été arrêté une première fois en date du 14 janvier 2025. Il a été arrêté une deuxième fois en date du 9 octobre 2025.

Les principales modifications apportées entre le premier et le second arrêt de la révision du PLU de Venerque (*liste non exhaustive*) sont les suivantes :

- Mise en place d'un espace boisé classé (EBC) sur les parties ZNIEFF et PNR ;
- Suppression de la zone UBe sur la plaine des sports ;
- Mise en place de deux nouveaux emplacements réservés (n°8 et n°9) ;
- Modification du découpage, du phasage et de la dénomination des trois zones AU (Mont-St-Charles Sud, Mont-St-Charles Nord et Le Couzi 2) ;
- Compléments apportés à l'OAP thématique ;
- Ajout de nouvelles annexes : périmètre délimité des abords, Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), compléments à la méthodologie de l'enveloppe urbaine et identification du potentiel de densification.

Le PADD du projet de PLU est composé de quatre axes :

Axe 1 : Conforter le rôle de polarité de Venerque

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

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

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

L'analyse du projet au regard de la compatibilité au SCoT en vigueur et en révision, arrêté le 28 avril 2025, a été présentée en commission SCoT le 5 novembre 2025, puis en bureau du Pays Sud Toulousain

le 06 novembre 2025.

Les remarques émises sont les suivantes :

Développement démographique :

Le projet :

Le rythme de croissance démographique de Venerque a connu une variation annuelle moyenne de 1.6% entre 2015 et 2021 (INSEE). La population de Venerque est composée d'une population vieillissante avec un indice de jeunesse à 0.92 (rapport entre le nombre de jeune de moins de 20 ans et celui des personnes de plus de 60 ans). La taille des ménages se stabilise autour de 2.3 personnes par ménage en 2021.

D'après le SCoT en vigueur, la commune comptait une population de 2 770 habitants en 2010. La commune affiche 2 823 habitants en 2021 (INSEE), soit une hausse de 53 habitants en 11 ans.

Dans son projet, Venerque a pour objectif d'atteindre les 3 500 à 3 600 habitants dans les dix années à venir, soit un accueil de 777 habitants maximum en 10 ans.

Compatibilité au SCoT en vigueur :

Le SCoT en vigueur préconise une augmentation de la population maximum de 1.3% par an au sein des communes pôles de services telles que Venerque entre 2010 et 2020, et de 1.1% par an entre 2020 et 2030 afin de permettre une urbanisation maîtrisée.

Ces objectifs se traduisent par un objectif d'accueil démographique maximum à l'horizon 2020 et 2030. Pour Venerque, le SCoT estime une population maximale de 3 100 habitants en 2020 et de 3 500 habitants en 2030, sur les 3500 à 3600 prévus dans le projet de PLU.

SCoT arrêté en avril 2025 :

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT, discuté le 26 février 2024, projette une augmentation démographique sur le territoire de + 0.8% par an à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045. Il n'y a pas d'objectif à l'échelle des communes en matière de projections démographiques, seule la production de logements est suivie.

✓ **Compatible**

Consommation foncière :

La méthode du bureau d'études de calcul de la consommation d'ENAF est la suivante :

- Utilisation de l'OCS-GE, dernière version
- La spatialisation des permis de construire recensés par la commune depuis 2011,
- L'analyse et comparaison au fil des années via de la photo-interprétation,
- Le dessin de l'enveloppe urbaine afin d'analyser le potentiel en densification dans les dents creuses et en division parcellaire non-consommateur d'ENAF

Sur la base de cette méthodologie, la consommation observée s'élève à :

- 19.04 ha sur la décennie 2011 – 2021
- 20,52 ha sur la décennie 2014 - 2024

A titre informatif, avec la plateforme nationale *Mon diagnostic artificialisation*, il est indiqué une consommation d'ENAF de :

- 19.04 ha entre 2011 et 2021 (inclus),
- 20,94 ha sur la période 2015-2025

Le projet :

Le projet de PADD porte un objectif de réduction de la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) d'environ 70 % par rapport aux dix années précédentes (2015-2025).

Dans son projet, Venerque projette 6.27 ha de consommation entre 2025 et 2025.

Zones du PLU	Projet de la Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le futur PLU
Zones résidentielles	Environ 5,17 ha
Zones d'activités	Environ 0,29 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs (ER)	Environ 0,81 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générés par le PLU	Environ 6,27 ha

Figure 1 Détail de la consommation d'ENAF entre 2025 et 2035

Le projet de phasage des zones ouvertes à l'urbanisation est le suivant :

Dès l'approbation du PLU : 3.86 ha de consommation foncière pour les zones AU (OAP sectorielle), Ube, UB et UF, sous condition.

Dès 2031, 2.41 ha de consommation foncière pour deux zones AU (OAP sectorielles), sous condition

Le deuxième arrêt du projet précise les modalités d'ouverture à l'urbanisme des OAP :

Secteur le Cosy :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire des secteurs Mont-Saint-Charles Sud et Nord.

Secteur Mont Saint Charles Sud :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera 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 Nord :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera après la délivrance d'au moins 70 % des permis de construire du secteur Mont-Saint-Charles Sud.

OAP densité :

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

Compatibilité au SCoT en vigueur :

Le SCoT de 2012 prévoyait une consommation maximum pour la commune de 39 ha entre 2010 et 2030.

Cependant, en l'absence de SCoT révisé intégrant des objectifs par commune et afin de parvenir à répondre à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 comme le prévoit la Loi Climat et Résilience, il conviendra de veiller à modérer au mieux la surface de consommation foncière sur la commune et s'approcher d'une diminution minimum de l'ordre de 60%.

SCoT arrêté en avril 2025 :

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

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

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

✓ **Compatible**

Logements

Le projet :

D'après les données inscrites dans le SCoT en vigueur, Venerque comptait 1 100 logements dont 31 en logements social en 2010. En 2021, la commune comptait 1 332 logements (Insee), soit une augmentation de 232 logements en 11 ans.

Le projet de révision du PLU envisage la création d'environ 250 logements supplémentaires entre 2024 et 2034.

La répartition du potentiel de développement de logement prévue dans le PLU jusqu'en 2034 est la suivante :

- Entre 90 et 100 logements en densification et renouvellement urbain (sans consommation d'espace)
- Entre 120 et 140 logements dans les espaces interstitiels ou en extension urbaine (consommation d'espace) avec une densité moyenne de 24 logements/ha.

Logement social :

Le projet de PADD se donne pour objectif de répondre à l'objectif défini par le SCoT en vigueur qui fixe un objectif de 17% de production de logements sociaux à l'horizon 2030 pour les pôles de services.

Compatibilité avec le SCoT en vigueur :

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

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

SCoT arrêté en avril 2025 :

Le SCoT arrêté prévoit un objectif de production de logements par niveau de polarité des communes. Venerque est fléchée comme commune pôle de services :

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

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

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

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

✓ **Compatible avec une observation**

Densité :

Le projet :

Pour la réalisation des 120 à 140 logements, le projet de PLU propose une densité brute d'environ 20 à 30 logements/ha (hors rétention foncière, voiries et espaces verts).

Le projet prévoit une OAP thématique « densité » afin de maîtriser les densités moyennes dans les trois zones urbaines interstitielles à vocation d'habitat. La densité projetée dans cette OAP est de 20 logements/ha.

Compatibilité avec le SCoT en vigueur :

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

SCoT arrêté en avril 2025 :

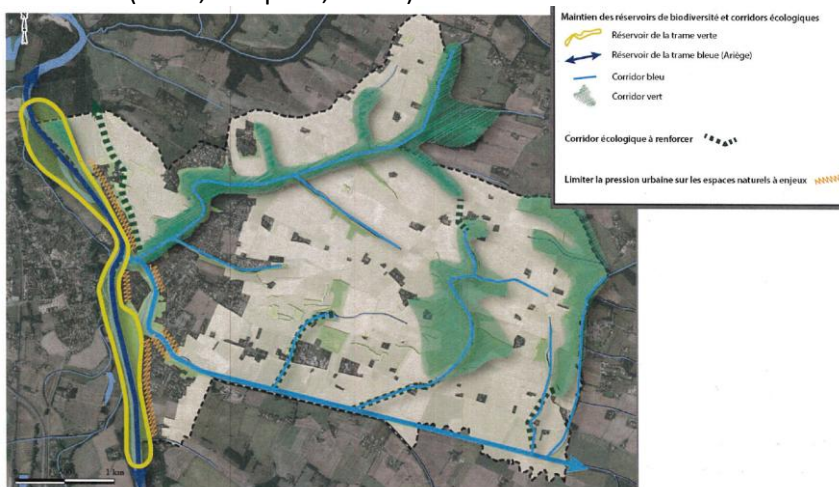
Le SCoT arrêté prévoit une fourchette de 20 à 30 logements/ha pour les pôles de services. Ces objectifs sont appréciés à l'échelle de la commune ce qui signifie que la densité peut être atteinte grâce à plusieurs opérations en extension et ainsi s'adapter aux contraintes de certaines localisations.

✓ **Compatible**

Trame verte et bleue :

Le projet :

Le projet de PLU vise à préserver les espaces stratégiques composant de la trame du territoire en s'appuyant sur les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000...) et les espaces naturels dits ordinaires (haies, bosquets, bois...).



Logique de préservation des trames vertes et bleues du projet de PLU

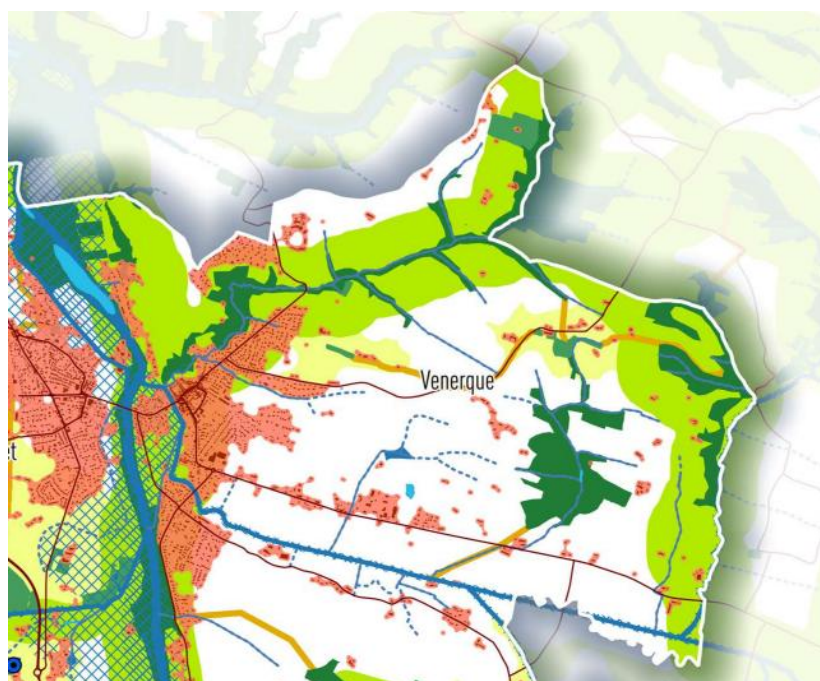
Compatibilité avec le SCoT en vigueur :



Trame verte et bleue du SCoT en vigueur 2012

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

SCoT arrêté en avril 2025 :



Trame verte et bleue du SCoT arrêté

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

✓ **Compatible avec une observation**

Développement des énergies renouvelables :

Le projet :

Dans le projet de PLU, le développement des énergies renouvelables est encadré par l'OAP thématique « développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables » au travers de :

- L'anticipation de dispositifs d'ENR dès la conception
- Le recours au ENR tout en prenant en compte les aspects paysagers
- Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques
- La mobilisation des espaces déjà artificialisés pour le développement des ENR
- Veiller à la non-concurrence avec l'usage agricole des terres pour le développement des ENR
- Être compatible avec la charte de bonne pratique des parcs photovoltaïques au sol sur le territoire de la CC Cœur et Coteaux Comminges

Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en avril 2025

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

✓ **Compatible**

Mobilités

Le projet :

Les mobilités actives sont au cœur de la réflexion du PLU afin d'améliorer le fonctionnement urbain par une réflexion globale d'aménagement et d'adaptation et d'optimisation de l'offre de stationnement. Ces ambitions sont traduites dans une OAP thématique « *développement durable, qualité urbaine et énergies renouvelables* »

Les 4 principes de l'OAP concernant les mobilités sont :

- Limiter la vitesse et le trafic de transit dans le cœur de bourg
- Requalifier le centre-bourg, pour en faire une centralité attractive pour tous les modes
- Sécuriser les points durs pour les modes actifs et connecter les centralités
- Développer les offres de mobilités complémentaires avec les partenaires

Le deuxième PLU arrêté développe un nouvel objectif dans une OAP thématique : la création des liaisons directes entre le bourg et les quartiers en périphérie via des promenades, propose des itinéraires piétons et cyclables à travers le maillage déjà présent et de les renforcer dans les espaces agricoles et naturels.

Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en 2025

Le projet intègre les enjeux de mobilités douces et alternatives, il est donc compatible avec les objectifs des SCoT en vigueur et arrêté.

✓ **Compatible**

Service et équipement

Le projet prévoit de pérenniser les équipements et services existants et de compléter l'offre avec la création de nouveaux équipements principalement dans le bourg. Une réorganisation des équipements publics du bourg avec le regroupement des équipements autour de la mairie et autour du secteur crèche/ médiathèque/ centre socio-culturel est prévu.

Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en 2025

Le projet intègre les enjeux de développement des services et équipement, en cohérence avec les besoins des habitants, il est donc compatible avec les objectifs des SCoTs en vigueur et arrêté.

✓ **Compatible**

Commerce :

Le projet prévoit de redynamiser le centre-bourg par des aménagements qualitatifs et une amélioration de l'accessibilité, d'encadrer l'évolution du pôle commercial de la route de Narbonne dans un objectif de complémentarité avec l'offre du centre-bourg et de développer une offre commerciale et de services via la mise en place d'une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines existantes et les futures zones de développement stratégiques.

Compatibilité avec les SCoT en vigueur et arrêté en 2025

Afin d'accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre préférentiellement en centre-bourg plus qualitative et locale, le SCoT arrêté organise le territoire autour de 3 types de centralités. A travers la carte de l'armature commerciale, il conditionne l'accueil de nouvelles implantations commerciales par la fréquence d'achats. A titre informatif, la commune de Venerque est classée en centralité relais sur la carte de l'armature commerciale du SCoT arrêté.

Le projet intègre les enjeux de maîtrise des commerces de périphérie et de maintien des commerces en centre-bourg, il est donc compatible avec les objectifs des SCoTs en vigueur et arrêté en 2025.

✓ **Compatible**

Le projet de PLU de Venerque a été arrêté une seconde fois le 9 octobre 2025, conformément à l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme.

Cette nouvelle version du projet ne modifie pas les objectifs du PADD.

En conséquence, le bureau du Pays Sud Toulousain réuni le 6 novembre 2025, après avis de la commission SCoT du 5 novembre 2025, vous transmet l'avis du SCoT, inchangé par rapport au premier avis émis en mars 2025

Il émet les deux observations suivantes :

Observation 1 :

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

Observation 2 :

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

Le Pays se met à votre disposition pour préciser et travailler avec vous sur la prise en compte de ces remarques.

Gérard CAPBLANQUET
Vice-président en charge du SCoT

