



Auterive, le mercredi 7 janvier 2026

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du Bassin
Auterivain Haut-Garonnais

à

Monsieur le Maire de la Ville de Venerque
A l'attention du service urbanisme
12, place Saint-Pierre
31 810 Venerque

Référence : MH/JLR/YG-012/26

Objet : Avis du service « habitat » de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Venerque arrêté

Dossier suivi par : Yoann Gallice-Tulipani

Monsieur le Maire,

Le service « habitat » de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais a été sollicité, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, pour émettre un avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Venerque arrêté.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais est actuellement en cours d'élaboration.

De fait, le service « habitat » de la collectivité ne peut émettre que des observations générales et/ou liées au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Sud Toulousain en cours de révision.

Pour rappel, la commune de Venerque a approuvé son PLU en date du 21 septembre 2016. La commune a par la suite prescrit trois modifications simplifiées en date du 10 janvier 2018, du 28 novembre 2019 et du 17 juillet 2020. Enfin, par délibération du Conseil Municipal n°2020-02-01 en date du 16 mars 2020, la commune de Venerque a prescrit la révision générale de son PLU.

Les remarques émises concernent exclusivement le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles sont listées ci-après :

A- PADD :

Développement démographique :

La population recensée de la commune de Venerque est passée de 2 548 habitants en 2017 à 2 974 habitants en 2023, soit un accroissement de 426 habitants et de 16,72 % en six ans. Ce rythme élevé de croissance démographique est le troisième plus élevé du Bassin Auterivain Haut-Garonnais après les communes de Grazac (+ 39,01 %) et du Vernet (+ 17,76 %).

Le document mentionne le fait que la commune de Venerque a pour objectif d'atteindre les 3 500 à 3 600 habitants dans les dix années à venir, soit un accueil de 626 habitants maximum en dix ans.

Le SCoT en cours de révision projette une augmentation démographique annuelle de 0,8 % à l'échelle du Pays Sud Toulousain.

Il n'y a pas d'objectif fixé à l'échelle communale en termes d'accueil de population puisque seule la production en logements fait l'objet d'un suivi quantitatif.

Le service « habitat » de la collectivité n'a donc pas de commentaire à faire sur ce point.

Logements :

Le document mentionne le fait que la commune de Venerque envisage la création de 250 logements supplémentaires dans les dix années à venir.

La répartition du potentiel de développement en logements prévue sur cette période est la suivante :

- entre 90 et 110 logements en densification et en renouvellement urbain,
- entre 120 et 140 logements dans les espaces interstitiels et en extension urbaine.

Le document souligne également la volonté de la commune de Venerque de poursuivre son objectif de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire en proposant une offre diversifiée en logements. Le développement d'un habitat diversifié, mixte et adapté aux besoins locaux est prévu tant dans les nouvelles opérations d'aménagement que dans le tissu urbain existant.

Le SCoT en cours de révision prévoit pour la commune de Venerque un objectif de 17 à 25 % de construction ou de réhabilitation en logements abordables (logements en accession ou locatifs dont le prix de vente ou de location est inférieur à celui du marché et qui sont destinés aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires) ; dont 5 à 10 % minimum en logements conventionnés (logements locatifs sociaux, logements locatifs conventionnés Anah, etc.).

Le service « habitat » de la collectivité souligne l'engagement de la commune de Venerque à vouloir proposer toutes les étapes du parcours résidentiel lambda sur son territoire.

Cet engagement qui est ancien a pu être observé concrètement lors de la création des zones d'habitations situées à proximité du magasin Intermarché et à proximité de la médiathèque communale.

Les trois OAP « Sectorielles » mentionnées dans le document comportent d'ailleurs toutes un objectif de 25 % de la production totale en logements sociaux, abordables ou adaptés.

Densité :

Le document mentionne le fait qu'une densité moyenne de 20 à 30 logements par hectare (hors rétention foncière, voiries et espaces verts) est projetée pour la réalisation des 120 à 140 logements prévus dans les dix années à venir.

L'OAP « Densité » mentionnée doit permettre de maîtriser les densités moyennes dans les trois secteurs à vocation d'habitat concernés. La densité projetée dans cette OAP est de 20 logements par hectare.

Le SCoT en cours de révision prévoit une fourchette de 20 à 30 logements par hectare pour la commune de Venerque. Cet objectif est apprécié à l'échelle communale, ce qui signifie que la densité peut être atteinte grâce à plusieurs opérations en extension et ainsi s'adapter aux contraintes de certains secteurs.

Le service « habitat » souligne l'intérêt d'avoir intégré tous les espaces interstitiels à vocation d'habitat dans une seule et même OAP.

B- OAP :

OAP « Sectorielles » :

1- Secteur Mont-Saint-Charles Sud :

Le document fait état d'un potentiel de construction de 38 logements et d'une volonté de proposer une mixité des formes urbaines. Il est annoncé que 25 % des logements seront dédiés à des logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, en accession à la propriété, diversifiés, répondant à des besoins spécifiques), soit environ 10 logements.

Ces orientations respectent bien les objectifs de production inscrits dans le SCoT en cours de révision ainsi que les futures orientations du PLH de la CCBA en cours d'élaboration.

2- Secteur Mont-Saint-Charles Nord :

Le document fait état d'un potentiel de construction de 22 logements et d'une volonté de proposer une mixité des formes urbaines. Il est annoncé que 25 % des logements seront dédiés à des logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, en accession à la propriété, diversifiés, répondant à des besoins spécifiques), soit environ 5 logements.

Ces orientations respectent bien les objectifs de production inscrits dans le SCoT en cours de révision ainsi que les futures orientations du PLH de la CCBA en cours d'élaboration. A noter qu'il est extrêmement difficile pour un bailleur social d'équilibrer une opération de moins de 10 logements. Cette réalité économique est importante à prendre en compte sur ce secteur.

3- Secteur Le Couzi 2 :

Le document fait état d'un potentiel de construction de 39 logements et d'une volonté de proposer une mixité des formes urbaines, dans le prolongement du quartier ouest du Couzi en cours de réalisation. Il est annoncé que 25 % des logements seront dédiés à des logements sociaux, abordables ou adaptés (locatifs, en accession à la propriété, diversifiés, répondant à des besoins spécifiques), soit environ 10 logements.

Ces orientations respectent bien les objectifs de production inscrits dans le SCoT en cours de révision ainsi que les futures orientations du PLH de la CCBA en cours d'élaboration.

OAP « Densité » (trois secteurs) :

Le document fait état de trois secteurs en zone UB recensés comme étant des espaces interstitiels à vocation d'habitat. Un potentiel de construction de 25 logements (11 + 5 + 9) est mentionné.

Compte tenu de la localisation de ces secteurs et des formes urbaines existantes, le développement d'une opération en accession sociale et abordable à la propriété pourrait être intéressante afin d'apporter plus de mixité sociale dans l'une de ces trois zones d'habitations.

Pour finir, le service « habitat » de la collectivité souhaite profiter du présent avis pour :

- insister sur la nécessité de développer l'offre en accession sociale et abordable à la propriété (prêt social location-accession) sur la commune de Venerque. L'accession à la propriété privée est de plus en plus difficile sur le nord du Bassin Auterivain Haut-Garonnais et notamment pour les jeunes ménages locataires à Venerque.

Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. La commune de Venerque a favorisé le développement de ce type d'offre dans le passé. Le service « habitat » émet le souhait que la commune de Venerque continue dans cette voie afin de permettre aux jeunes Venerquois de poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune.

- encourager la commune de Venerque à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne le reclassement de la commune en zone B1 (à l'image de la commune d'Auterive depuis le 5 septembre 2025) ou en zone B2. En effet, la commune de Venerque est actuellement classée en zone C alors que plusieurs communes limitrophes ou très proches sont classées en zone B1 (Clermont-le-Fort, Corronsac, Goyrans, Labarthe-sur-Lèze, Rebigue). Pour rappel, le zonage ABC est utilisé pour plus d'une vingtaine de dispositions règlementaires: le logement locatif intermédiaire, le dispositif Denormandie dans l'ancien, le dispositif Loc'Avantages, le prêt social location-accession, le bail réel solidaire, le prêt à taux zéro dans le neuf et l'ancien, la mobilisation du foncier public. Un

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

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

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez au présent avis, veuillez agréer Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Vice-président de la Communauté de Communes
du Bassin Auterivain Haut-Garonnais en charge de l'habitat,
Jean-Louis REMY

