

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune d'Odars

1.1

Note complémentaire



PLU approuvé le : 26 juin 2019

Modification approuvée le :



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Mairie d'Odars
16 allée des Pyrénées
31450 Odars

COMPLEMENT SUR DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune d'Odars est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 23 Octobre 2019.

La commune souhaite procéder à une modification par arrêté du maire du 23 septembre 2024. Cet arrêté a été doublé d'une délibération du conseil municipal du 16 octobre 2024, pour argumenter et justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 du secteur de Pibrac, afin de pouvoir accueillir de façon maîtrisée de nouveaux logements, en relais d'une densification de son espace urbain qui ne se réalise pas. Accueillir de nouveaux logements dans une opération d'aménagement d'ensemble, permettant de diversifier les logements et surtout permettre le développement de logements sociaux est une nécessité pour la commune, pour maintenir la dynamique démographique dont dépend le maintien de l'école qui a déjà perdu une classe.

Les pièces modifiées sont :

- la présente notice qui va compléter et mettre à jour le rapport de présentation.
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette modification du PLU est également l'occasion pour Odars de mettre son PLU, en compatibilité avec les nouvelles législations en vigueur, notamment avec la loi Climat et résilience, en réfléchissant aux moyens d'anticiper une trajectoire pour réduire la consommation d'ENAF et pouvoir atteindre la zéro artificialisation nette d'ici 2050.

C'est donc, sans attendre, qu'Odars se préoccupe de mettre en place des outils de développement et d'aménagement urbains pour accueillir des habitants en veillant à maîtriser sa consommation foncière, pour inscrire le PLU d'Odars dans une trajectoire lui permettant de réduire d'environ 50% sa consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, sur la base de la consommation foncière recensée sur la période 2011-2021.

Le projet de modification n°1 du PLU

Au cours des 5 dernières années, le PLU d'Odars avait mis en place des dispositions pour engager une densification de son enveloppe urbaine. Or, la dynamique urbaine est en stagnation. La commune doit donc envisager une nouvelle stratégie pour garantir son développement démographique.

Le choix s'est porté sur l'extension de son espace urbain en encadrant l'urbanisation dans un projet d'aménagement d'ensemble accueillant logements, commerces et services, sur le secteur AU0 de Pibrac.

Le projet de modification porte ainsi sur :

- L'ouverture à l'urbanisation d'environ 2,5 hectares du secteur AU0 qui en compte 4,2.
- Le reclassement de 1,7 ha du secteur AU0 en zone Agricole (A), pour préserver et protéger l'espace agricole et naturel dans les objectifs du ZAN.
- Sortie de la zone Urbaine des terrains naturels, agricoles et forestiers (souvent des fonds de jardins ou des parcelles non bâties à proximité des zones agricoles ou naturelles), et les reclasser en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) selon leur situation.

Ces mesures permettront d'inscrire pleinement le PLU dans les objectifs de sobriété foncière et de résilience climatique fixés par la loi et d'afficher une trajectoire menant à la zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Une urbanisation maîtrisée pour un développement raisonné

L'analyse de la construction de logements depuis 2019 montre que seulement 23 logements ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, principalement par densification (divisions de parcelles notamment). Aucun logement à caractère social n'a été construit sur cette période.

Il n'existe pas de logements vacants sur la commune comme l'atteste les attestations jointes en annexe.

Le potentiel foncier dans l'espace urbain et les volontés privées deviennent plus rares. La capacité des réseaux (eau, assainissement, voirie) ne permet pas toujours de densifier davantage.

La zone AU0 de Pibrac, qui est fermée à l'urbanisation depuis moins de 6 ans, offre donc la seule opportunité cohérente à court terme, pour continuer à accueillir de nouveaux habitants, sans compromettre l'identité du village, ni sa qualité de vie. Une qualité du cadre de vie et une cohérence urbaine qu'il est nécessaire de préserver en veillant à donner une part importante à l'armature végétale en cohérence avec le maillage des zones pavillonnaires et la protection d'un monument historique (ancien pigeonnier) dont le rayon de 500 mètres couvre une grande partie de l'enveloppe urbaine d'Odars.

Quels objectifs de développement pour la commune ?

Les objectifs d'accueil de population ont été définis dans le PADD du PLU de 2019. Le PADD n'est pas modifié.

La modification n°1 s'inscrit dans la continuité du PADD en vigueur pour répondre aux objectifs d'accueil de population, portés à **1 166 habitants à l'horizon 2030** (contre 920 habitants en 2022).

Le PLU doit donc :

- Répondre à la demande de logements pour de jeunes ménages ou des familles souhaitant s'installer à Odars ;
- Maintenir une dynamique démographique indispensable au bon fonctionnement des équipements publics, notamment l'école, qui a déjà connu une fermeture de classe.

Cette croissance mesurée (environ 50 logements nouveaux à horizon 2030 pouvant être développés en 2 tranches) s'inscrit dans la continuité du PADD et permettra de renforcer le tissu communal, sans étalement excessif ni artificialisation massive des sols. Surtout, elle viendra compenser une densification de l'espace urbain qui ne se réalise pas à la hauteur des ambitions de la commune.

☞ Cette modification du PLU vise à trouver le bon équilibre entre développement et préservation. Elle permettra à Odars de grandir harmonieusement, tout en protégeant ses paysages, ses terres agricoles, et son cadre de vie.

Mise à jour de l'étude de densification de l'enveloppe urbaine du PLU de 2019, complétant et précisant la partie 2.2.2 de la notice explicative

La vacance et le recyclage des surfaces déjà artificialisées

La connaissance territoriale du phénomène de la vacance est la principale ressource à mobiliser pour évaluer les possibilités de recyclage des logements concernés.

Si l'INSEE compte 13 logements non occupés en 2022, soit 3,4% du parc existant, la commune et l'OPH31 confirment et attestent qu'Odars ne dispose d'aucun logement ou bâtiment vacant au moment de la modification.

Odars ne dispose également, d'aucune friche urbaine susceptible d'être recyclée.

Le foncier disponible et ses mutations prévisibles dans l'enveloppe urbaine

On parle ici de densification des espaces urbains en exploitant :

- des parties de terrains libres de toute construction ou « dents creuses »
- des parcelles bâties présentant des portions de surface et de condition suffisantes pour permettre la construction de nouveaux logements
- des parcelles attenantes pouvant être regroupées en totalité ou partiellement pour réaliser des logements
- des parcelles bâties où la construction pourrait muter, par démolition et reconstruction

Ce travail a été réalisé à l'appui de la base de données MEDISPO et de la méthodologie jointe en annexe. Il est ainsi recensé un potentiel de **87 logements**, auquel, une analyse plus fine a été réalisée pour des fonciers plus conséquents qui ont été questionnés et dont l'analyse est développée dans le tableau qui suit :

<p>Rue des soeurs</p>	 <p>CI-dessous des options possibles :</p>  <p>Simulation 1</p>  <p>Simulation 2</p>	<p>Secteur UA</p> <p>Deux options peuvent être envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 logements sous la forme de maisons individuelles pour rester en cohérence avec l'environnement bâti - 7 logements individuels aménagés dans un grand volume similaire à celui des fermes lauragaises 	<p>7</p>
-----------------------	--	--	----------

<p>Le Moulin</p>	 <p>Ci-dessous une option possible</p>  <p>Simulation</p>	<p>Secteur UA</p> <p>4 logements potentiels sous la forme de 2 maisons mitoyennes de manière à rester en cohérence avec le contexte urbain du site et ne pas venir le perturber</p>	<p>4</p>
------------------	--	--	----------

<p>Rue de Las Coulines</p>		<p>Secteur UB</p> <p>5 maisons individuelles pour inscrire la densité dans le contexte urbain existant.</p> <p>PA autorisé en cours</p>	<p>5</p>
<p>Chemin des Habitants</p>		<p>Secteur UB</p> <p>7 maisons individuelles s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire existant.</p> <p>PA autorisé en cours</p>	<p>7</p>
<p>TOTAL</p>			<p>25</p>

Cette analyse montre un potentiel de **25 logements** qui est ajouté aux 87 logements mis en évidence par l'étude MEDISPO, soit un total de **112 logements** potentiellement possibles dans l'enveloppe urbaine, sous réserve des volontés des propriétaires.

Ces hypothèses de densification permettent de répondre au projet de la commune développé dans son PADD, mais elles restent très abstraites et peu probables pour la commune, à court terme (période 2025-2030)

En effet, au regard de la conjoncture actuelle, il est constaté que l'espace urbain de la commune est très peu mobilisé pour des projets de densification urbaine. Pourtant Odars avait, dans son PLU de 2019, bloqué toute extension urbaine, pour pousser les propriétaires fonciers à s'engager dans une densification. En 5 ans, seulement 23 logements ont été accueillis par divisions foncières, soit 17,3% du potentiel de densification.

Pour permettre cette densification, la commune s'était inscrite dans une démarche volontaire en mobilisant plusieurs outils règlementaires dans son PLU et elle avait expérimenté une étude BIMBY dès 2019, pour accompagner des propriétaires dans des projets de densification de l'enveloppe urbaine.

Les outils, pourtant performants n'ont pas suffi, et la commune est forcée de constater que la conjoncture est en berne depuis plusieurs années.

Ce constat est fait également sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité du Sicoval. Le territoire du Sicoval n'arrive pas à accueillir suffisamment de nouveaux logements.

Le projet d'Odars en termes d'accueil de logements et le PLH intercommunal

Ce que dit le PADD en vigueur :

Odars, c'est 920 habitants au 01/01/2022 (population municipale recensée en 2021)



**Objectif du PADD 2030 :
1166 Habitants avec la création de
114 logements**



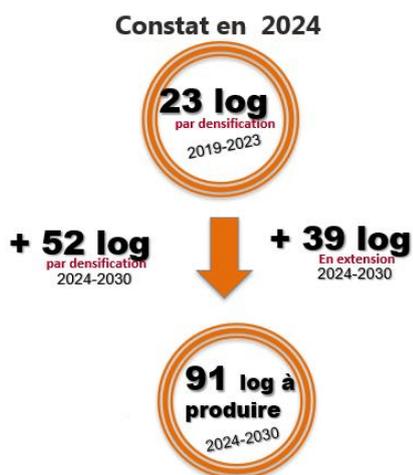
39 Logements
en extension
(densité de 10 log/ha)



75 Logements
par densification

Fin 2024, le constat est le suivant :

23 logements ont été produits par densification à Odars. Dans la continuité du PADD, il reste 91 logements à produire d'ici 2030 pour atteindre 1166 habitants à l'horizon 2030.



Mise à jour de la répartition de la production de logements entre la part de logements projetée par densification de l'enveloppe urbaine et celle envisagée par extension urbaine

Hypothèse retenue par
la commune d'Odars

91
log à produire

Au sein de l'enveloppe urbaine **112 logements potentiels**

37% du potentiel mobilisé



En extension, il faudrait produire

20 log/ha en moyenne



**Possibilité en
2 phases**

Comptabilité avec le PLH

Sur le PLH 2017-2024 (8 ans) seulement 33 logements ont été réalisés à Odars alors qu'il aurait fallu en réaliser au moins 40 (5 log/an en moyenne).

Dans le PLH qui suit (en cours d'approbation) : 2025-2030, il est prévu une perspective de production de 36 logements familiaux à laquelle, il faudrait ajouter le retard observé vis-à-vis du PLH 2017-2024. Il est donc attendus une perspective de production de 43 logements familiaux.

A noter qu'il s'agit d'une perspective qui peut être dépassée ou pas, et qui pourra être réajustée en fonction de ce qui se passe sur le territoire puisqu'un bilan du PLH est réalisé tous les ans par les services du Sicoval.

D'autre part, il faut noter qu'Odars n'a produit aucun logement social sur le PLH 2017-2024, parce qu'aucune opération importante ne s'est réalisée. Ce sont seulement des maisons individuelles par divisions foncières privées qui ont été autorisées. Un constat qui s'inscrit dans le contexte rural de la commune d'Odars et son caractère résidentiel qui attirent principalement des habitants à la recherche d'une maison en propriété.

Les divisions foncières de grandes propriétés ont donc permis de répondre à cette demande, mais elles restent faibles et empêchent la production de logements sociaux et de logements en accession à prix abordables. Odars compte à ce jour 7,5% de logements locatifs sociaux.

L'histoire du développement de l'habitat dans les communes rurales comme Odars montre et confirme que les objectifs du PLH en termes de production de logements sociaux ne peuvent tenir que dans le cadre d'opérations d'aménagement. Il n'est donc pas réaliste de vouloir faire porter la production de logements uniquement par la densification de l'espace urbain, surtout dans des petites communes rurales.

Les hypothèses de développement imaginées dans la modification n°1 du PLU prévoient de mobiliser 35 à 40% du potentiel de densification identifié dans l'enveloppement urbaine, pour une production de logements pouvant être portée à 40 logements environ pour la période 2024-2030, ce qui est très ambitieux au regard de ce qui a été enregistré sur les 5 dernières années.

Cette hypothèse reste cependant très incertaine, qui plus est, laisse supposer une perspective de logements sociaux nulle.

La mixité de l'habitat fixée par le PLH ne peut trouver une réponse à court terme que dans le développement du secteur de Pibrac qui projette une production d'environ 50 logements sur la période 2024-2030.

Au regard du PLH intercommunal, qui demande à Odars une perspective de production d'environ 36 logements sur la période 2025-2030 auxquels il faut ajouter le retard du PLH 2017-2024, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pibrac s'inscrit dans sa compatibilité et permettra de combler le déficit en logement recensé sur le territoire du Sicoval.

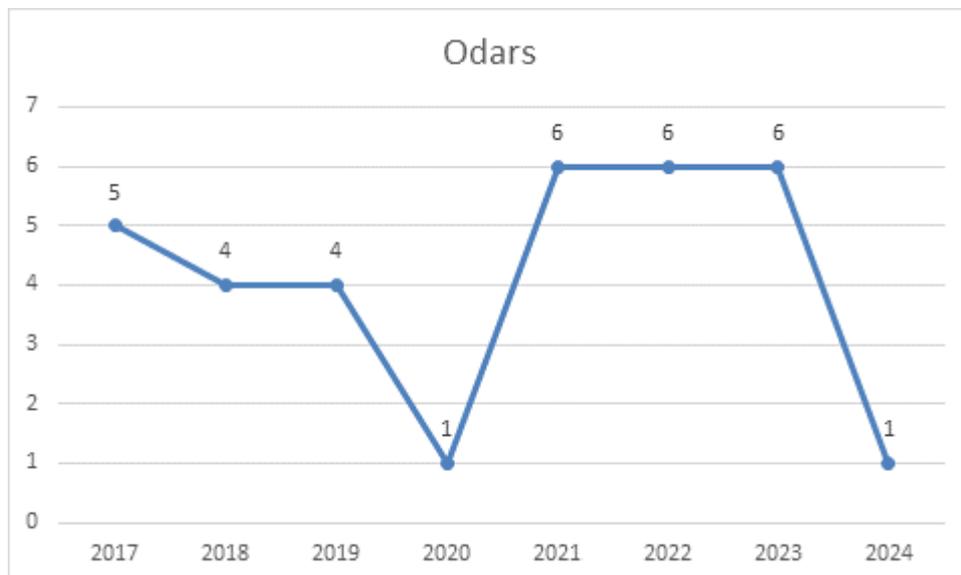
Rappel des objectifs du PLH 2017-2024

Sur le Sicoval comme sur la commune d'Odars, les objectifs de production de logements n'ont pas été atteints.

Recensement de la production de logements sur la période du PLH 2017-2024

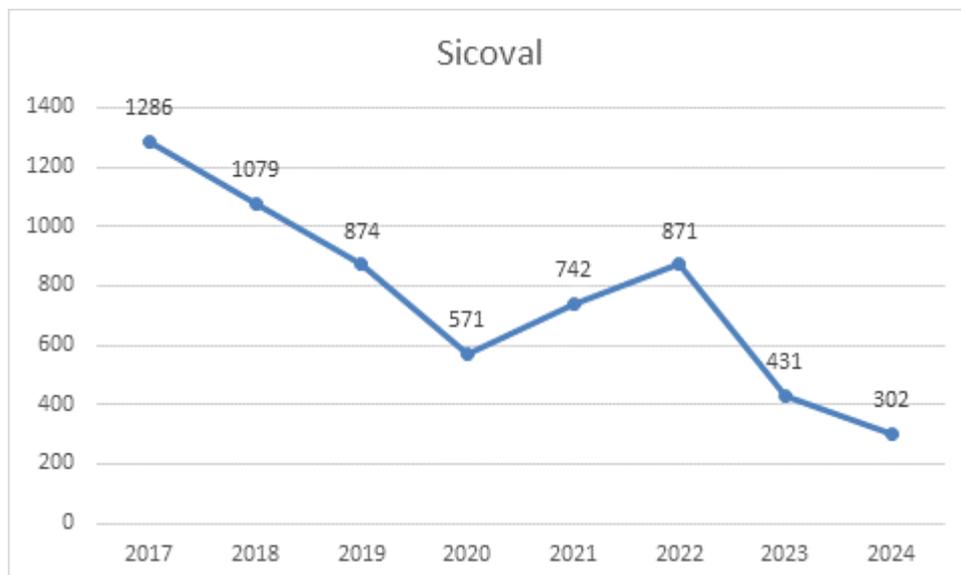
	Odars	Sicoval
2017	5	1286
2018	4	1079
2019	4	874
2020	1	571
2021	6	742
2022	6	871
2023	6	431
2024	1	302
Total	33	6156
Objectif	40	8000

Les courbes du recensement des logements produits sur le territoire viennent confirmer la baisse de production de logements.



Evolution de la production de logements à Odars

Malgré une démarche volontaire de la commune (expérimentation Bimby en 2019), la production en densification n'a pas permis de répondre aux objectifs posés dans le PADD et semble être arrivée à son terme.



Evolution de la production de logements sur le Sicoval

Une production de logements à la hausse permettrait de compenser en partie ce qui n'a pas été réalisé sur le période 2017-2024, dans un contexte de pénurie de logements.

Synthèse :

L'écart constaté entre une projection de **91 logements** à produire pour inscrire le PLU dans l'économie générale développée dans le PADD en vigueur dans un contexte de desserrement des ménages et la perspective de production de logements familiaux fixée dans les PLH de 2017-2024 et 2025-2030, à **43 logements (7+36)**, permet de palier aux développements qui ne trouveraient pas de réponses sur le territoire intercommunal du Sicoval.

Il répond aussi et surtout à un projet communal inscrit dans un PADD depuis 2019 qui ne fait pas l'objet de la modification n°1, pour qu'Odars puisse atteindre **1166 habitants à l'horizon 2030**, comme la commune l'avait envisagé.

La commune pense également que la projection visant à produire environ 40 logements par densification de l'enveloppe urbaine reste très incertaine puisqu'elle dépend d'initiatives privées qui, aujourd'hui, ne se mobilisent pas. Il est donc fort probable qu'Odars n'atteindra pas son objectif de 1166 habitants à l'horizon 2030 qui était peut-être, en 2019, trop ambitieux.

Dans ce contexte très incertain, dans une volonté d'agir en faveur de son développement démographique et dans l'objectif d'accueillir un programme de logements et services diversifiés, d'un point de vue quantitatif et qualitatif (Production de LLS et LAA), l'opportunité d'une opération d'aménagement d'ensemble maîtrisée est favorable au regard du PLH.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 de Pibrac permettra à la commune de compter sur l'arrivée d'une centaine d'habitants qui compensera le desserrement de la population et permettra de pérenniser les équipements communaux qui font son dynamisme.

Cette politique de développement s'inscrit dans des démarches vertueuses que la commune porte depuis plusieurs années comme en témoigne son label TEN, le label Apicité ou encore son Atlas de la biodiversité.

METHODOLOGIE POUR LA DEFINITION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION – COMMUNE D'ODARS

MAI 2025

POUR L'HABITAT

OBJECTIFS DU CALCUL

Le but de ce calcul du potentiel de densification est d'analyser « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Et ceci afin de favoriser « *la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* » et de justifier « *les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables* ».

Le calcul du potentiel doit donc servir à prévoir une mobilisation effective de la densification d'un point de vue quantitatif (nombre de logements potentiels) mais également qualitatif (typologies, formes urbaines...).

Ce calcul du potentiel, combiné à la dynamique de densification constatée sur les années précédant **l'arrêt de la modification du PLU d'Odars**, va également permettre **d'estimer la part de la densification dans la production de logements**, de manière à **prévoir une mobilisation effective de la densification réaliste, mais non maitrisée pour la durée du PLU** et de son PADD.

PRINCIPES DE LA METHODOLOGIE

DEFINITION DE LA TACHE URBAINE

La première étape est celle de la définition de la tâche urbaine qui va constituer l'espace bâti.

Pour amener de la cohérence avec le calcul de consommation des ENAF, cette tâche urbaine est basée sur les espaces non-ENAF du dernier millésime de l'OCS-GE (2022) tels que définis par la nomenclature (voir méthodologie pour le calcul de consommation des ENAF).

La tâche urbaine (carte en fin de rapport) est donc définie par les espaces non NAF agglomérés et comptant suffisamment de bâtiments (en-dessous de 5 bâtiments, les espaces agglomérés ne sont pas inclus dans la tâche urbaine.)

MESURE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUTE AVEC ME DISPO

L'outil de mesure des disponibilités foncières, MeDispo mis en œuvre par l'Agence d'Urbanisme Toulouse aire métropolitaine – aua/T – en collaboration avec la DDT Haute-Garonne, Toulouse Métropole et le Sicoval, permet d'homogénéiser les méthodes de production et les sources utilisées pour obtenir des résultats convergents, quel que soit le territoire observé. Une approche méthodologique de détection des potentiels fonciers libres, en intensification ou renouvellement urbain est ainsi proposée, permettant de répondre aux exigences législatives en vigueur en matière de lutte contre la consommation excessive d'espace. Cet outil offre un premier niveau de lecture du territoire afin de repérer de façon automatisée les espaces ouverts à l'urbanisation pouvant faire l'objet d'une densification ou d'un développement à l'avenir. Les parcelles susceptibles d'être « intensifiées » couplées aux parcelles libres situées à proximité, sont retenues dans l'analyse dès lors qu'elles atteignent un seuil de 600 m².

Le potentiel foncier en intensification est constitué des parcelles non bâties (dents creuses), du potentiel foncier sur les parcelles bâties (parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions et regroupements de « fonds de parcelles » et du potentiel en renouvellement urbain (bâtiment pouvant faire l'objet de démolition / reconstruction / changement de destination).

La méthodologie d'identification de ce potentiel a été la suivante.

1/ Identification des parcelles non bâties (Sources : POS, cadastre)

- Sélection des parcelles sans construction au sein d'espaces bâtis, situées en zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation du PLU précédent (zones U et AU à l'exception de AUo).
- Suppression des parcelles soumises à contraintes ou risques : zones inondables, nuisances sonores, espaces protégés (EBC...)

Certaines constructions récentes pouvant ne pas apparaître sur le cadastre, une vérification sur le terrain a été nécessaire.

2/ Identification des potentiels fonciers sur les parcelles bâties (Sources : POS, cadastre)

- Sélection des parcelles ou parties de parcelles situées en zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation du PLU (U et AU à l'exception de AUo) contenant une construction ou installation,
- Sélection de l'ensemble des constructions et installations situées sur les parcelles de la « zone bâtie», application d'un tampon de 20 mètres et assemblage des objets qui en sont issus puis réduction du périmètre du tampon de 14 mètres (afin de laisser 6 mètres de distance par rapport aux bâtiments en bordure de zone). L'objet issu de cette analyse constitue la « tache urbaine »

Les résultats de cette analyse ont été améliorés au regard du terrain, c'est-à-dire au vu de la structure parcellaire, de l'accessibilité, de la desserte par les réseaux, de la localisation dans le tissu urbain (noyau villageois, périphérie immédiate, hameaux éloignés du noyau villageois), de la topographie.

Certains potentiels étant déjà occupés (réseaux, construction faite depuis la modélisation...), les parcelles sont supprimées.

La carte du potentiel MeDispo (en fin de rapport) montre ainsi :

- Des espaces bâtis depuis 2020
- Des espaces situés hors de la tache urbaine (et qui seront comptabilisés comme de la consommation d'ENAF)
- Des espaces en intensification (division parcellaire)
- Des espaces « libres » (dents creuses)

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION AFFINE

Chaque secteur identifié par MeDispo est ensuite examiné sur photo aérienne récente (2022) pour évaluer ses capacités de mobilisation.

Ce travail permet d'identifier les unités foncières avérées (grande parcelle avec un seul propriétaire) ou potentielles (quelques parcelles contiguës avec peu de propriétaires). La surface des unités foncières sont mesurées.

Les potentiels trop restreints sont supprimés.

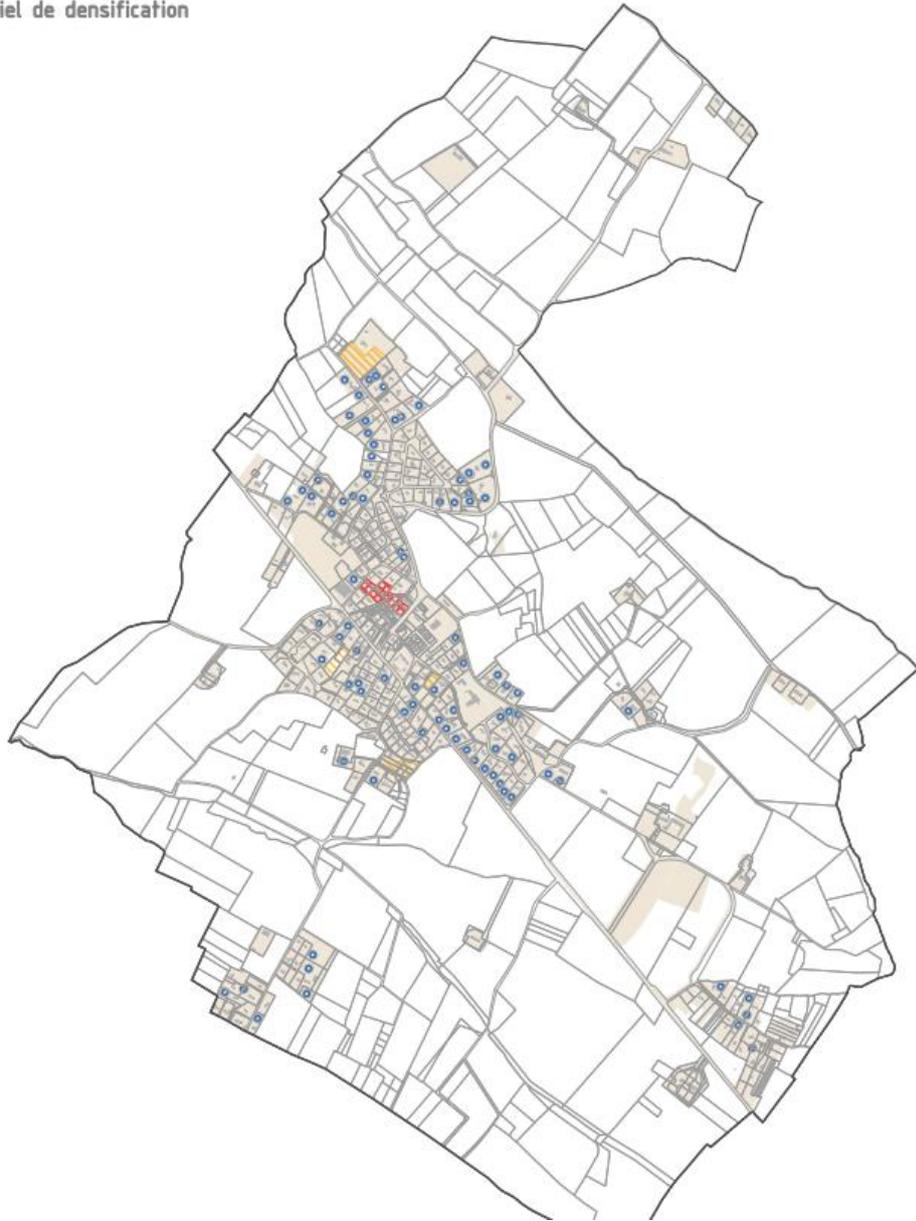
Les coups partis sont également indiqués.

Les autres potentiels sont maintenus avec un potentiel de 1 logement (potentiel diffus).

Des secteurs de renouvellement urbain connus sont indiqués (ainsi que leurs surfaces) quand ils existent.

La carte du potentiel de densification affiné est ainsi obtenue (voir ci-dessous).

ODARS
Estimation du potentiel de densification
décembre 2024





MESURE DU POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le potentiel de production de logements est obtenu en additionnant :

- Les logements en diffus (divisions parcellaires essentiellement)
- Les logements produits sur les unités foncières potentielles
- Les unités foncières questionnées développées et analysées ci-dessous :

Analyse du potentiel à questionner :

2,68 hectares sont identifiés comme potentiel de densification, pour permettre la densification de l'enveloppe urbaine. Cette surface a été questionnée et une estimation théorique du nombre de logements qu'elle pourrait accueillir a été réalisée. Cette analyse est présentée ci-dessous.

Secteurs	Identification	Projection possible	Nombre de logements théoriques possibles
Chemin de Reynerie		<p>Secteur UBp du PLU</p> <p>Secteur à préserver au regard de son paysage et de sa situation à l'extrémité de l'enveloppe urbaine et de sa proximité avec le pigeonnier classé MH.</p> <p>La projection de densification ci-contre est volontairement faible en raison d'une capacité des réseaux limitées pour accueillir un développement urbain important ainsi que pour préserver le paysage à proximité du Monument historique. Une part importante devra être réservée à la végétalisation.</p>	2

<p>Rue des soeurs</p>	 <p>CI-dessous des options possibles :</p>  <p>Simulation 1</p>  <p>Simulation 2</p>	<p>Secteur UA</p> <p>Deux options peuvent être envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 logements sous la forme de maisons individuelles pour rester en cohérence avec l'environnement bâti - 7 logements individuels aménagés dans un grand volume similaire à celui des fermes lauragaises 	<p>7</p>

<p>Le Moulin</p>	 <p>Ci-dessous une option possible</p>  <p>Simulation</p>	<p>Secteur UA</p> <p>4 logements potentiels sous la forme de 2 maisons mitoyennes de manière à rester en cohérence avec le contexte urbain du site et ne pas venir le perturber</p>	<p>4</p>
<p>Rue de Las Coulines</p>		<p>Secteur UB</p> <p>5 maisons individuelles pour inscrire la densité dans le contexte urbain existant.</p> <p>PA autorisé en cours</p>	<p>5</p>

<p>Chemin des Habitants</p>		<p>Secteur UB</p> <p>7 maisons individuelles s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire existant.</p> <p>PA autorisé en cours</p>	<p>7</p>
<p>TOTAL</p>			<p>25</p>

Ce potentiel théorique de production de logements en densification est donc estimé à $87+25=112$ logements potentiels.

INCONVENIENTS ET LIMITES DE LA METHODOLOGIE

Ce travail permet de mettre en évidence des potentiels mais certains secteurs non identifiés seront densifiés alors qu'ils n'étaient pas identifiés sur le calcul et inversement des secteurs identifiés ne se densifieront jamais... avec des conséquences en termes de production de logements.

Ces limites montrent enfin l'importance de bien suivre **INDICATEURS à METTRE EN PLACE** la densification pour voir si elle se fait dans la dynamique prévue (à la fois en termes de secteurs et de nombre de logements) ou s'il faut recadrer.

ATTESTATION

Affaire suivie par le pôle gestion locative
☎ 05.62.73.44.83/Courriel : gl@oph31.fr

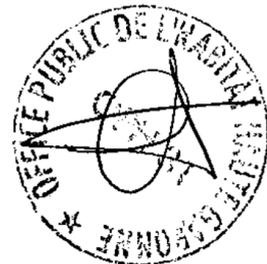
Je soussignée, Madame CHAUDERON Justine Responsable de la Gestion Locative à l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne, confirme qu'il n'y a aucun logement vacant sur la commune d'ODARS.

Sur les 30 logements implantés sur cette commune, le dernier préavis reçu date d'octobre 2023.

En foi de quoi je délivre la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Balma, le 13 juin 2025

La Responsable de le Gestion Locative





MAIRIE DE ODARS

16 allée des Pyrénées
Téléphone 05.62.71.71.40
mairie.odars@orange.fr

Odars, le 13/06/2025

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, **Patrice ARSÉGUEL**, Maire de la commune d'**Odars** (Haute-Garonne), certifie sur l'honneur que :

- À ce jour, **aucun logement vacant** n'est recensé sur le territoire communal, qui compte environ **950 habitants** ;
- La demande de logement ou de terrain constructible est **très soutenue : il ne se passe pas une semaine sans que je sois personnellement sollicité**, par téléphone, par courriel ou directement en mairie, par des personnes cherchant à acheter ou louer un logement, ou souhaitant savoir si des terrains sont disponibles à la vente.

Cette situation traduit une **pression foncière et résidentielle importante** sur la commune, à laquelle l'offre actuelle ne permet pas de répondre de manière satisfaisante, en particulier pour les jeunes ménages ou les familles désireuses de s'installer durablement à Odars.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Odars, le 13/06/2025

Patrice ARSÉGUEL
Maire de la commune d'Odars

/

METHODOLOGIE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

SEPTEMBRE 2024

1 >> OBJECTIFS DU CALCUL

La loi Climat et Résilience fixe pour objectif d'atteindre le « *Zéro Artificialisation Nette des sols* » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans les dix prochaines années (par rapport à la date de publication de la loi, soit 2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Dans le cadre des réflexions menées dans le PLU, la commune doit mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience applicable depuis le 21 août 2021.

Pour un PLU/i, il est également attendu dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), l'expression d'un objectif de modération de la consommation d'ENAF, basé sur la consommation d'espaces observée durant **les 10 années précédant l'arrêt du projet** (article L 151-4 du code de l'urbanisme).

Le Rapport de Présentation doit exposer la justification de la compatibilité de cet objectif et de l'ensemble des dispositions directes ou indirectes qui y contribuent (densification, etc.), avec l'objectif de réduction de consommation d'ENAF fixé par le SCoT sur la période 2021-2031 et avec les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation sur la période 2031 jusqu'à l'horizon du PLU/i.

Ces éléments doivent permettre de :

- Déterminer les flux de consommation d'espaces (urbanisation au sens du texte) et la localisation de la consommation d'espaces effective.
- Localiser précisément les espaces urbanisés et les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à partir d'une base cohérente :
 - × afin de distinguer les espaces à densifier sur lesquels doit porter l'étude de densification,
 - × des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui seront localisés précisément et considérés comme consommation d'espaces planifiée.

A noter que **le texte n'impose pas de méthode de mesure et laisse au libre choix des collectivités d'adopter le procédé de mesure le plus opportun** à mettre en œuvre.

La loi définit simplement dans son article 194 la consommation d'espaces comme « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces NAF en espaces urbanisés, (soit la mutation effective d'un espace à dominante agricole, naturelle ou forestière en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur).

2 >> DONNEES UTILISEES

Ce paragraphe est repris du rapport de justification de Toulouse-Métropole (p44 à 54 du dossier d'arrêt de 2024).

Par souci de cohérence avec la mesure de l'artificialisation qui sera effectuée par l'Etat mais aussi pour s'assurer de disposer de réelles passerelles entre l'analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et la mesure de l'artificialisation, le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et les collectivités le composant (dont le Sicoval) se reposent d'ores et déjà sur le même outil de mesure que celui financé par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire français.

Il s'agit de l'OCcupation du Sol à Grande Echelle (OCS-GE) développée par l'Institut Géographique National (IGN), dont les spécifications sont basées sur les prescriptions nationales du Centre National de l'Information Géolocalisée (CNIG) et qui est à la base de la rédaction des décrets d'application de la Loi Climat & Résilience et de la nomenclature des catégories de surfaces artificialisées / non artificialisées.

L'OCS GE IGN est une base de données vectorielles produites à partir de l'interprétation d'images aériennes d'une résolution de 20 à 50 centimètres. L'espace y est caractérisé par sa couverture (bâti, végétalisé, eau...) et son usage physique (résidentiel, agricole, transports...). Les informations fournies prennent la forme d'un périmètre à l'intérieur duquel sont constatés une couverture et un usage particulier et homogène.

Les espaces analysés sont évalués au regard des catégories espaces naturels et espaces agricoles indiquées dans la nomenclature élaborée par le Comité Régional des Utilisateurs (CORU) de l'OCSGE en 2015 et adaptés par l'AUAT et la DDT³¹ suite aux travaux de doctrine de la DGALN en 2022. Une matrice de correspondance entre l'OCSGE et cette nomenclature est disponible en annexe.

Cette base de données permet l'analyse de l'occupation du sol à instant T mais aussi de mesurer les changements d'occupation du sol lorsque l'on dispose de deux millésimes.

Ainsi, le croisement de données fiscales et d'interprétations d'images aériennes sur lequel est basée l'OCSGE enrichie CORU permet une analyse et une mesure de la consommation d'ENAF plus fine et plus robuste que celle issue des fichiers fonciers qui s'appuient uniquement sur des fichiers fiscaux.

L'analyse de la consommation d'espaces s'est donc exclusivement appuyée sur les données de l'OCSGE enrichie CORU.

Des éléments méthodologiques, spécifiques à l'OCS-GE (définitions, création, nomenclature, etc.) sont explicités dans 5 fiches de l'AUAT¹.

Des informations sont également disponibles sur les fascicules mis en ligne par le gouvernement², qui permettent de comprendre les tenants et aboutissants du Zéro Artificialisation Nette dans le cadre de la planification et l'intérêt, mais aussi les limites, de l'outil OCS-GE pour son application.

3 >> PERIODE D'OBSERVATION RETENUE

Les bases de données OCS GE sont produites à partir de l'interprétation d'images aériennes (BD Ortho IGN). Ces images proviennent de campagnes aériennes départementales réalisées généralement tous les 3 ans par l'Institut Géographique National (IGN). Sauf changement dans les calendriers de production, il est donc très rare de disposer d'images à 10 ans d'intervalle. Il est donc plus, commun de disposer de millésimes avec des écarts de 3, 6, 9 ou 12 ans.

Les prises de vues sont généralement réalisées à l'été ou l'automne et les post-traitements nécessaires, permettent une mise à disposition des images, généralement dans les 6 à 8 mois suivants pour une version « express » et l'année suivante pour une version « standard »³.

Compte tenu de ces contraintes techniques, l'analyse de la consommation d'ENAF se base sur les 4 derniers millésimes d'OCS GE acquis par le Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) couvrant l'entièreté du territoire de la métropole (2009, 2013, 2016, 2019 et 2022).

Si on combine une date de fin de l'observation la moins éloignée possible de la date d'arrêt du projet de PLU avec la disponibilité de données fiables pour être au plus près de ce qu'exige la loi, **on retiendra, pour l'année 2024, une période d'observation 2013-2023**. Cela permet d'utiliser les millésimes OCS-GE 2013, 2016, 2019 et 2022 sans avoir à mener de « rétropolation » sur les évolutions entre millésimes (voir le paragraphe ci-après). Il faudra simplement ajouter aux évolutions réelles observées entre 2009 et 2022 le suivi des évolutions entre 2022 et 2023.

Les chiffres de consommation 2011-2021 et 2013-2023 retenus serviront de référence pour fixer la limite des possibilités en matière de consommation planifiée pour la période 2021-2031 puis pour la durée de vue du PLU, pour tendre vers une réduction de la consommation d'ENAF d'au moins 50%. Le PLU présente donc ici un double comptage, afin de montrer les tendances de consommation passées et planifiées par le PLU.

¹ <https://www.aua-toulouse.org/trajectoire-zan-du-cadre-legal-aux-outils-pour-agir-et-changer-de-modele-damenagement/>, consulté le 29/05/2024

² <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bibliographie/fascicules-mise-en-oeuvre-la-reforme-zan>, consulté le 18/07/2024

³ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Periodes-danalyse-et-de-mesure-fiche-3.pdf>, consulté le 26/07/2024

5 >> PRINCIPES DES CALCULS

Pour l'analyse de la consommation d'espaces au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou du projet, sur le plan technique, il existe toujours un décalage temporel entre les données disponibles et la réalité (exemple : les données INSEE ont un décalage de 3 ans).

L'ensemble des documents d'urbanisme approuvés depuis 20 ans, se basent donc sur une période de référence avec une fin plus ou moins proche de l'arrêt et sur une extrapolation à partir du rythme moyen annuel de consommation d'ENAF sur cette période.

Pour garantir la justesse de l'extrapolation sur les 10 dernières années, à partir du rythme moyen annuel de consommation d'ENAF observé sur la période de disponibilité de la donnée, il faut que la donnée de référence soit récente et disponible, sur un temps suffisamment long (9 ans minimum) pour pouvoir au mieux traduire le processus d'urbanisation et ses tendances lourdes. Elle doit de surcroît être homogène, basée sur une observation effective et fine géographiquement pour garantir la compatibilité entre le bilan de consommation effective et les projections de consommation planifiée⁴.

Le principe est le suivant : les chiffres de consommation avancés sont issus de la comparaison entre un millésime OCSGE (N) et le millésime suivant (N+3, N+6 ou N+9) : les espaces ENAF du millésime N et qui ne le sont plus en N+3 (ou N+6 ou N+9) sont considérés comme consommés.

Sont ainsi présentés :

- Le chiffre de consommation 2011-2021
- Les chiffres de consommation 2013-2023
- Les cartes de spatialisation de la consommation entre 2009 et 2019 et entre 2013 et 2022

Les chiffres de consommation 2011-2021 (de début septembre 2011 à fin août 2021, soit 10 ans/120 mois) sont « reconstitués » en ajoutant :

- Les consommations réelles observées entre 2013 et 2016 et entre 2016 et 2019
- La moitié des consommations réelles observées entre 2009 et 2013 (2 ans sur 4)
- Les deux tiers des consommations réelles observées entre 2019 et 2021 (2 ans sur 3)

Les chiffres de consommation 2013-2023 (de début janvier 2013 à fin décembre 2022, soit 10 ans/120 mois) sont également « reconstitués » en ajoutant :

- Les consommations réelles observées entre 2013 et 2016, entre 2016 et 2019 et entre 2019 et 2022
- La consommation de 8 mois sur les 48 de la période 2009-2013 (correspondant aux 8 mois de janvier à août 2013)
- La consommation de 4 mois sur les 36 de la période 2019-2022 (correspondant aux 4 mois de septembre à décembre 2013)

La méthodologie est illustrée sur le schéma en page suivante.

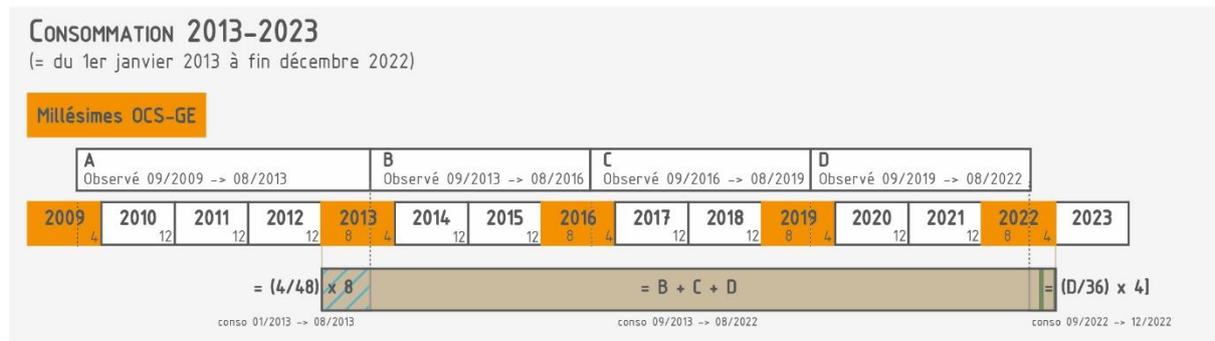
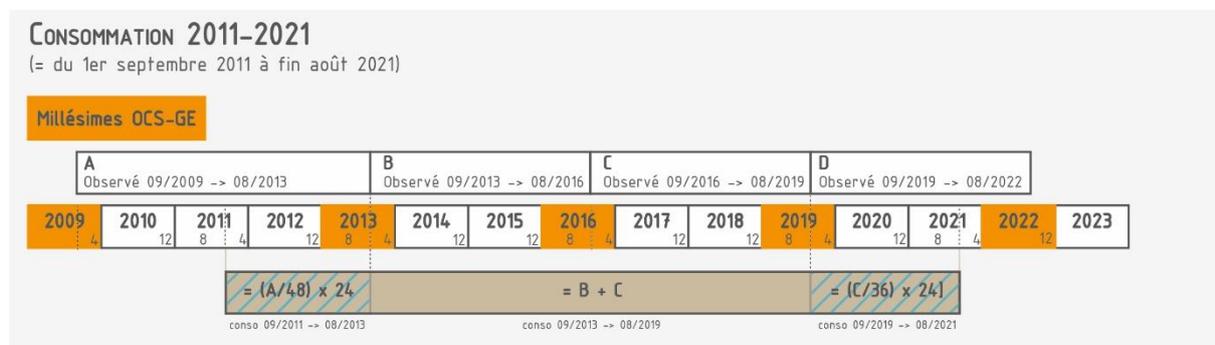
A noter que la période 2013-2023 est l'estimation la plus fine que l'on puisse avoir avec les millésimes dont nous disposons actuellement : sur 120 mois de consommations, seuls 12 sont issus d'une rétropolation ou d'une extrapolation (par comparaison, pour 2011-2021 ou 2014-2024, 48 mois de consommations sont issus d'une rétropolation ou d'une extrapolation).

⁴ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Periodes-danalyse-et-de-mesure-fiche-3.pdf>, consulté le 26/07/2024

Avec cette méthode, le Sicoval a fait le choix de se placer en cohérence avec la méthodologie utilisée sur le PLU-H de Toulouse Métropole, méthodologie mise en place avec l'AUAT en collaboration avec la DGALN et la DDT31. Cette méthodologie a le gros avantage d'être répliquable sur d'autres collectivités du SCOT GAT, assurant une cohérence des méthodologies permettant des suivis et comparaisons plus pertinentes entre territoires. L'autre avantage essentiel de cette méthodologie est d'être directement applicable aux millésimes suivants de l'OCS-GE, permettant une reproductibilité et un suivi dans le temps à long terme des données de consommation ou d'artificialisation. Enfin, l'utilisation de l'OCS-GE facilitera le passage aux calculs d'artificialisation.

Le principal inconvénient de la méthodologie est lié à la précision temporelle des consommations, qui ne sont pas affinées. Pour la période 2011-2021 par exemple, une consommation qui aurait eu lieu entre 2009 et 2010 se retrouvera en partie dans le chiffre de consommation global. Cette imprécision est toutefois valable dans les deux sens (sous-évaluation et sur-évaluation) ce qui permet de limiter l'impact de cette imprécision.

L'autre inconvénient est que la spatialisation des espaces consommés n'est possible qu'entre les dates de livraison des millésimes et pas forcément entre les dates sur lesquelles les calculs sont menés (10 ans avant l'approbation du PLU). Pour pallier ce manque, le Sicoval a fait le choix de proposer les deux cartes de spatialisation les plus proches des dates de calculs retenus (10 ans avant l'approbation du PLU).



 **Rétropolation** : des données réelles observées sont ramenées sur la durée souhaitée et ajoutées au bilan

 **Extrapolation** : des données réelles observées sur une période sont projetées sur la période suivante et ajoutées au bilan

Les prises de vue utilisées pour élaborer l'OCS-GE étant effectuées en été ou à l'automne, on considère que les millésimes montrent la situation à la fin août de l'année du millésime. L'intervalle entre deux millésimes N et N+3 doit donc être entendu de début septembre N à fin août N+3.

ANNEXE

- Matrice de correspondance entre l'OCSGE et l'OCSGE enrichie CORU⁵

⁵ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Identifier-les-ENAF-fiche-2.pdf> consulté le 05/09/2024

Nomenclatures simplifiées OCS GE - Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CORU 2015 actualisés suite aux travaux sur la note de doctrine

		Couververture											
		CS1 Sans végétation					CS2 Avec végétation						
		CS1.1 Surfaces anthropisées		CS1.2 Surfaces naturelles			CS2.1 Végétation ligneuse			CS2.2 Végétation non ligneuse			
		CS1.1.1 Zones imperméables	CS1.1.2 Zones perméables	CS1.2.1 Soils nus	CS1.2.2 Surface en eau	CS1.2.3 Nèvés et glaciers	CS2.1.1 Feuillus	CS2.1.1.1 Confères	CS2.1.1.2 Mixte	CS2.1.1.3 Mixte	CS2.1.2 Formations arbustives et sous arbrisseaux	CS2.1.3 Autres formations ligneuses	CS2.2.1 Formations herbacées
US1 Production primaire	US1.1 Agriculture	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF CORU	ENAF CORU v2	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.2 Sylviculture			ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU v2
	US1.3 Activités d'extraction	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN
	US1.4 Pêche et aquaculture			ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.5 Autre prod. Primaire			ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US235 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel													
US4 Réseaux de transports, logistiques, et infrastructures	US4.1.1 Routier												
	US4.1.2 Ferré												
	US4.1.3 Aérien												
	US4.1.5 Autres réseaux de transports												
	US4.2 Services logistiques et de stockage												
US6 Autres usages	US6.3 Sans usage			ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US6.6 Usage Inconnu			ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU

Légende
Espaces urbanisés
Espaces NAF

ENAF CORU
ENAF CORU v2
ENAF DGALN
ENAF
ENAF
ENAF

Espace Naturel, Agricole et Forestier selon le CORU (2015) ** sur les croisements couverture / usage existants dans les données OCS GE 2013
Extension des ENAF CORU sur les croisements non existants en 2013 (la plupart n'existent toujours pas)
ENAF non retenu par le CORU en 2015 mais ciblé par les travaux de la DGALN (note de doctrine/ guide décryptage ZAN)
ENAF sous condition : 1) d'une base de données tierces : cas des champs photovoltaïques
2) nécessite le détail de la nomenclature usage CNIG à un niveau 3 : "US4.3.1 - Transport et distribution d'électricité..."
Espace urbanisé sous condition selon travaux DGALN (nécessite le détail de la nomenclature couverture CNIG à un niveau 4 : "CS2.2.1.3 - Pelouses prairies urbaines")