

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

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

## Commune d'Odars

### APPROBATION

2.

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable



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

Mise en révision le 10 septembre 2014

Arrêté le 27 Juin 2018

Approuvé le 26 Juin 2019

Département de la Haute-Garonne  
MAIRIE D'ODARS



Mairie d'Odars  
16 allée des Pyrénées  
31450 Odars

## SOMMAIRE

<b>I -</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>II -</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.....</b>	<b>4</b>
II.1.	GENERALITES, TENDANCES ET ENJEUX.....	4
II.2.	LES ORIENTATIONS GENERALES .....	5
II.2.1.	MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE RAISONNABLE POUR LES ANNEES A VENIR EN PERMETTANT L'INSTALLATION DE NOUVELLES POPULATIONS ET FAVORISANT LE LOGEMENT POUR TOUS.....	5
II.2.2.	CONFORTER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES A LA POPULATION PUIS FACILITER L'OFFRE DE PROXIMITE TOUT EN SOUTENANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	6
II.2.3.	AMELIORER LES DEPLACEMENTS .....	6
II.2.4.	DEVELOPPER DES DYNAMIQUES ET CENTRALITES SUR LE NOYAU VILLAGEOIS .....	7
II.2.5.	PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE IDENTITAIRE DE LA COMMUNE .....	7
III.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ...	8

## I - PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et il exprime le projet sur lequel la commune souhaite s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité. Il est retranscrit règlementairement et explicité dans le rapport de présentation.

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD à l'article L.151-1 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Ce projet est élaboré dans une logique de développement durable. En effet, suite au Grenelle de l'Environnement, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 Juillet 2010 a renforcé le champ d'intervention du PADD en matière de développement durable, notamment. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové publiée au Journal officiel le 26 mars 2014 complète les objectifs du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD doit s'inscrire dans le respect des objectifs du développement durable pour atteindre les objectifs fixés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

### **1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

### **2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de**

diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## II - LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

### II.1. Généralités, tendances et enjeux

L'élaboration du PLU est l'occasion pour les élus d'Odars de réfléchir au devenir et à l'organisation de leur territoire, qui face au développement de l'agglomération toulousaine et sa proximité avec les principaux centres d'intérêt liés à l'emploi, le commerce, la santé, l'enseignement, laisse penser qu'Odars sera de plus en plus sollicitée comme cela a déjà pu être observé depuis une dizaine d'années.

Cependant, les élus d'Odars souhaitent maîtriser ce développement et définir un PADD fondé sur les spécificités et les potentialités de la commune en répondant aux volontés suivantes :

- **Maintenir une dynamique démographique raisonnable dans les années à venir en permettant l'installation de nouveaux habitants et favoriser le logement pour tous,**
- **Conforter le développement des équipements et des services à la population et faciliter l'offre de proximité tout en soutenant le développement économique,**
- **Améliorer et sécuriser les déplacements**
- **Développer des dynamiques et centralités sur le noyau village**
- **Préserver et valoriser le cadre de vie identitaire de la commune.**

## II.2. Les orientations générales

### II.2.1. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE RAISONNABLE POUR LES ANNEES A VENIR EN PERMETTANT L'INSTALLATION DE NOUVELLES POPULATIONS ET FAVORISANT LE LOGEMENT POUR TOUS

La commune d'Odars a recensé près de 870 habitants fin 2015. Elle souhaite accueillir de nouveaux habitants pour atteindre **une population de 1166 habitants à l'horizon 2030**. Odars doit donc pouvoir accueillir près de 296 habitants. L'accueil de ces nouveaux habitants devra cependant se faire de façon progressive.

Cette perspective de développement verra sa réussite à travers le développement de l'habitat, qui pour maintenir la cohésion et la mixité sociale tel qu'elles se sont développées durant les dernières décennies, devra s'inscrire dans le P.L.H (Programme Local de l'Habitat) élaboré par Communauté d'Agglomération du Sicoval qui promeut la mixité des formes et modes d'habiter.

Le PLH a chiffré la production de logement attendu pour la période 2010-2015 (prolongé jusqu'en 2016) pour le groupe dit des côteaux Nord, constitué de 6 communes : Auzielle, Fourquevaux, Labastide-Beauvoir, Lauzerville, Les Varennes et Odars à, au moins 85logements/an dont 17 logements sociaux ; soit pour Odars, la production d'environ 14 logements/an dont 3 logements sociaux.

La commune a choisi de renforcer l'urbanisation à destination d'habitat dans les secteurs déjà desservis par des voies et des réseaux, tout en permettant la densification des espaces déjà bâtis dans l'objectif de réduire la consommation foncière recensée à ce jour sur la commune et tendre vers les densités recommandées par le SCOT-GAT en secteur de développement mesuré (15 logements/hectare). Elle souhaite aussi inscrire son développement urbain dans une volonté de mixité de l'habitat pour accueillir toute catégorie sociale de population (jeunes ménages, ménages avec enfants, personnes âgées,... et garantir une diversification de son parc de logements pour permettre le développement de logements locatifs et de logements en accession à la propriété.

Si nous nous conformons aux objectifs fixés par le PLH, Odars doit produire en moyenne 14 logements par an dont 3 logements locatifs sociaux, pour la période 2010-2016. Sur la période 2010-2014, la commune a autorisée 53 logements. Aucun logement social n'a été réalisé.

Au regard de cette production de logements, de la taille moyenne des ménages et pour répondre à ses volontés de développement, Odars devra produire environ 114 nouveaux logements sur la période 2016-2030 : environ 30 logements sur la période 2016-2022 et environ 84 logements sur la période 2023-2030.

Nbre de log. requis par la commune pour permettre l'accueil de 1166 habitants en 2030 comptés à partir de 2016.	Nbre de log. requis par le PLH 2010-2016	Nbre de logements produits par Odars entre 2010-2014	Taille des ménages à ODARS recensés par l'INSEE
+ 114	84	53	2,6

Le développement de l'habitat par la densification selon la démarche « BIMBY » pourra absorber une partie des volontés de développement de la commune, mais Odars doit aussi identifier du capital foncier pour permettre le développement de programme de logements de préférence à proximité du cœur du village et des équipements publics. C'est le secteur de Pibrac qui est identifié pour accueillir le développement urbain envisagé, en raison de la proximité des réseaux de viabilité. En revanche, l'urbanisation qui s'est développée en marge du village est à contenir.

## II.2.2. CONFORTER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES A LA POPULATION PUIS FACILITER L'OFFRE DE PROXIMITE TOUT EN SOUTENANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- La localisation des équipements publics est bien regroupée sur le plateau central, pour constituer un pôle « de sport, loisirs et enseignement ». Cependant, il n'est pas suffisamment bien identifié. Une valorisation des espaces publics est à envisager pour une meilleure lisibilité afin de conforter son statut de village-pôle d'animation. Il s'agit également de permettre, leur éventuel développement pour répondre aux besoins de la population actuelle et future en gardant une partie de la réserve foncière acquise par la commune.
- **Une aire de jeux pour enfants et du mobilier urbain sont à installer.**
- **Les communications numériques sont à développer** en amenant la fibre optique sur la commune d'Odars, pour conforter le développement du télé travail déjà bien existant sur la commune.
- **Des services voir commerces de proximité doivent pouvoir s'installer.**

## II.2.3. AMELIORER LES DEPLACEMENTS

L'urbanisation d'Odars bien que regroupée autour de son noyau historique présente l'inconvénient d'être traversé par la RD2 qui supporte un important trafic de transit et crée une coupure sur le territoire isolant les quartiers Sud du cœur du village.

La commune souhaite atténuer les points de rupture engendrés par cette infrastructure en poursuivant la valorisation de sa traversée de village et en sécurisant davantage les traversées.

Elle souhaite aussi poursuivre les aménagements à destination des piétons sur le plateau central entre les différents équipements publics.

D'autre part des liens transversaux devront être créés sur le plateau central, entre la RD2 et le chemin Saint Papoul.

## II.2.4. DEVELOPPER DES DYNAMIQUES ET CENTRALITES SUR LE NOYAU VILLAGEOIS

Cette orientation a pour objectif de restructurer le centre du village et notamment le plateau central support des équipements publics. En plus d'organiser les différents équipements publics les uns avec les autres, il s'agit de restructurer l'espace public et d'organiser la densification de ce cœur de village, dans le cadre d'un projet urbain.

L'idée consiste à créer un véritable parc public paysagé ou intergénérationnel sur les emprises foncières des équipements publics, lequel va se développer le long d'un cordon végétal support d'un cheminement piéton, situé en position de belvédère par rapport au paysage, notamment le long du chemin St Papoul. Sur ce chemin piétonnier, et au sein même du parc, viennent s'accrocher les équipements publics qui s'ouvrent sur le paysage de campagne.

## II.2.5. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

L'objectif de la commune est de maintenir l'identité villageoise d'Odars et de préserver son cadre de vie, c'est pourquoi, la mise en place d'une politique de **protection et de mise en valeur du paysage** comme ces valeurs identitaires est une priorité. Celle-ci se décline selon les axes suivants :

### 1 – Préserver les valeurs identitaires de la commune :

- a. **Limiter les extensions des espaces urbanisés et assurer l'unité agricole** en préservant des zones agricoles homogènes permettant la pérennisation de l'activité agricole et maintenant des cônes de vue sur le patrimoine paysager de la commune.
- b. **Protéger les trames vertes et bleues** pour maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvage, mais aussi parce qu'elles constituent des animations sur les coteaux et la plaine.
- c. **Valoriser les cônes de vues** sur le paysage.
- d. **Poursuivre le traitement qualitatif des entrées de ville** et de la traversée (RD2)
- e. **Edicter des règles pour préserver le patrimoine bâti** existant qui traduit le caractère et l'authenticité de la commune.

### 2- Valoriser les espaces publics pour afficher davantage la centralité historique du village

### III. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Odars souhaite atteindre **1166 habitants** à l'horizon 2030, soit l'accueil de près de **296 nouveaux habitants** sur la période 2016-2030. L'accueil de ces habitants ne pourra se faire qu'à travers la production de logements, soit à raison de 2,6 personnes par foyer, 114 logements.

Dans une volonté de modérer la consommation foncière à destination des logements et de maîtriser l'étalement urbain, ces logements devront se faire **par densification des espaces déjà bâtis et par extension**.

#### - **Densification des espaces urbanisés :**

L'analyse du tissu urbain a fait apparaître un potentiel brut d'urbanisation de près de 25 hectares, en raison d'un faible taux d'emprise au sol des constructions, car seulement 8 à 17% des espaces urbanisés sont occupés, laissant 83 à 92% d'espaces pour des jardins, friches ou espaces de voirie et stationnement.

Ce potentiel brut a été affiné au regard des problématiques de pente de terrains, de desserte, de réseaux, de paysage, de rétention foncière de certains propriétaires privés qui ont fait le choix de vivre à Odars sur de grandes parcelles pour préserver leur intimité et leur cadre de vie,... pour ne retenir que 5 hectares, soit 20% du potentiel brut. Ce potentiel devrait permettre de produire près de 75 logements sur les 114 requis pour le projet de développement d'Odars.

Pour garantir la réussite de cette densification et agir en faveur d'une modération de la consommation foncière, des règles seront assouplies dans le règlement du PLU pour faciliter l'utilisation du foncier et tendre vers les densités recommandées par le SCOT GAT : 15 logements par hectare dans le cœur du village et 10 logements par hectare au-delà.

#### - **Consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine existante :**

Les 39 logements restants et nécessaires pour répondre aux objectifs de développement de la commune d'Odars sont envisagés par **extensions de l'enveloppe urbaine**.

Les extensions sont en revanche, cadrées par le SCOT GAT.

Au regard du SCOT-GAT, les possibilités d'extensions urbaines se limitent aux potentiels identifiés par les pixels.

Odars compte 2,5 pixels, soit 22,50 hectares lesquels ne peuvent être mobilisés qu'à hauteur de 50% jusqu'à janvier 2020, puisque la commune se situe en territoire de développement mesuré.

Cependant, la commune a déjà mobilisé 9,45 hectares de foncier depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Au regard des pixels qui lui sont attribués, il ne lui reste donc plus qu' 1,8 hectare pour une extension de l'enveloppe urbaine à court terme (échéance 2020).

Après 2020, Odars pourra mobiliser les 50% de pixels restant, soit 11,25 hectares.

Odars ne souhaite pas mobiliser d'autres pixels à court terme pour prioriser une densification de ses espaces déjà bâtis.

C'est pour du long terme, que la commune décide de mobiliser 5 hectares sur les 13,05 hectares attribués par le SCOT-GAT afin de garantir la réussite de son projet de développement et permettre la production des logements nécessaires à son projet.

Sur la base d'une densité de 10 logements/hectare tel que recommandé par le SCOT GAT, ces 5 hectares permettront la production d'au moins 50 logements, pour répondre au projet de développement

de la commune tout en prévoyant une petite marge de précaution, dans l'hypothèse où l'option de densification des espaces déjà bâtis ne connaisse pas le succès projeté.

**Moins d'espace consommé et un espace mieux utilisé :**

Pour permettre la production des 114 logements nécessaires à Odars pour garantir l'accueil d'environ 1166 habitants à l'horizon 2030, ce sont ainsi, près de 75 logements qui pourront être réalisés dans l'enveloppe urbaine existante et 39 logements en extension.

Nota :

A court terme Odars ne souhaite accueillir pas plus de 30 logements. Ce seront donc 84 logements qui devront être produits après 2020 : environ 45 logements par densification et environ 39 logements en extension urbaine.

A raison d'une densité de 10 loge/ha tel que le recommande le SCOT-GAT en secteur de développement mesuré, il ne sera mobilisé que 5 hectares pour répondre au projet de développement de la commune après janvier 2020.

Il ne sera pas mobilisé de foncier en extension à court terme.

## ETAT DES LIEUX

### Réseau viaire :

- Axe structurant RD2
- Axes secondaires
- Réseau communal

### Espace naturel et agricole :

- Boisement
- Espace agricole
- Cours d'eau

### Espace urbanisé :

- Tissu urbain

## LE PROJET

**Orientation 1 – Maintenir une dynamique démographique raisonnable pour les années à venir en permettant l'installation de nouveaux habitants et favorisant le logement pour tous.**

- Conforter le centre bourg et l'ensemble des espaces déjà urbanisés comme foyer principal d'accueil de population
- Contenir l'urbanisation qui s'est développée en marge du village.
- Permettre une petite extension de la zone urbanisée au plus proche des équipements publics

**Orientation 2 – Conforter le développement des équipements et des services à la population, et faciliter l'offre de proximité tout en soutenant le développement économique.**

- Conforter le pôle d'équipements et de service à la population
- Favoriser l'installation de services et commerces de proximité
- Développer les communications numériques

**Orientation 3 – Améliorer et sécuriser les déplacements.**

- Requalifier et urbaniser dans son aménagement la RD2 dans la traversée du village.
- Renforcer les cheminements piétons
- Aménager des liens transversaux entre la RD2 et le chemin d'En Combe.

**Orientation 4 – Développer des dynamiques et centralités sur le noyau villageois.**

- Aménager un cordon paysager support d'un chemin piétonnier et point d'accroche des différents équipements publics.
- Aménager un véritable parc public paysager sur les emprises foncières des équipements publics

**Orientation 5 – Préserver et valoriser le cadre de vie identitaire de la commune.**

- Préserver les valeurs identitaires et notamment le patrimoine : pigeonnier, bâtiments remarquables
- Valoriser les entrées de ville
- Préserver le corridor écologique
- Préserver les boisements d'intérêt majeur



