



La commune d'Odars est actuellement couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 27 septembre 1999 par délibération du Conseil Municipal. Ce document a fait l'objet de 2 modifications dont la dernière a été approuvée le 2 décembre 2012.

## POURQUOI UNE RÉVISION ?

Face à la croissance de l'agglomération toulousaine, la commune d'Odars voit son territoire évoluer. Cependant, la commune souhaite pouvoir maîtriser son développement, comme l'application des politiques supra-communales et lois successives qui s'imposent à elle

C'est pourquoi, la commune d'Odars s'est engagée dans une révision globale de son POS par délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2014 : Une révision qui va transformer le POS, en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## QU'EST-CE-QU'UN PLU ?

Le PLU définit un projet urbain de développement de la commune pour les 10 à 15 années à venir.

En application des articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme, il doit être comptable avec les documents supra-communaux qui s'imposent à lui et affiche la politique de développement envisagée par la commune.

La démarche d'élaboration doit s'inscrire dans une procédure définie par

## LA CONCERTATION

L'élaboration d'un PLU doit faire l'objet d'une concertation avec la population conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, selon les modalités fixées ci-après par délibération du Conseil Municipal.

- Mise à disposition de la population d'un registre en mairie.
- Mise en place de panneaux d'exposition en mairie,
- Information des habitants par flash info des avancées de la procédure.
- Une réunion publique.

Elle est effective dès l'engagement de la procédure d'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet de PLU

Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal et définition des modalités de la concertation

Diagnostic territorial

PADD

Débat sur le projet de PADD au sein du Conseil Municipal

Règlement graphique et écrit

OAP

**Bilan de la concertation** et arrêt du projet de PLU

**Consultation des personnes publiques associées**

**Enquête Publique** Prise en compte des observations

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal



Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), ainsi que le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

## Le Programme Local de l'Habitat

La commune d'Odars appartient au territoire des « coteaux Nord » identifié au PLH 2010-2016. Ce dernier préconise une production moyenne de 85 logements/an dont 17 logements locatifs sociaux pour l'ensemble des six communes constitutives du territoire : Auzielle, Fourquevaux, Labastide-Beauvoir, Lauzerville, Les Varennes et Odars. Le projet de la commune devra s'efforcer de participer à ces objectifs en terme de production de logements familiaux et de logements sociaux.

## Le Plan de Déplacement Urbain

Le PDU approuvé le 17 novembre 2012, a pour objectif général d'organiser les déplacements à l'horizon 2020 sur le périmètre de la Grande Agglomération Toulousaine. Le PDU définit une programmation à l'horizon 2015, d'infrastructures de transport ainsi que des orientations à l'horizon 2020. Il intègre des objectifs de réduction de la part modale des modes mécanisés.

## Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvé le 15 juin 2012, affirme sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme l'aménagement et le développement urbain mais aussi de redonner toute leur place aux espaces ouverts du territoire.

Il a identifié la commune d'Odars en territoire de développement mesuré, ce qui lui vaut de mettre en place un PLU qui, dans un rapport de compatibilité, permette une densification de 10 ou 15 logements/hectares définie selon le contexte urbain existant.

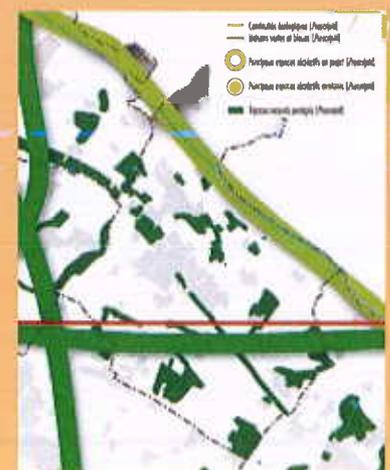
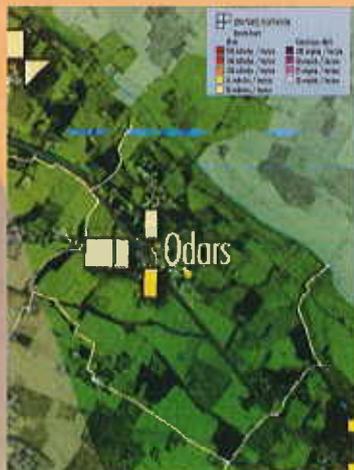
D'autre part, le SCoT, pour maîtriser le développement urbain, attribue un potentiel d'extensions par le biais de « pixels ». Odars en possède 2,5, soit 22,50 hectares mobilisables pour le développement urbain de la commune.

En territoire de développement mesuré, seulement 50% de ces pixels peuvent être consommés avant 2020. A ce jour et depuis le 1er janvier 2010 (date de référence du Scot), Odars en a déjà consommé 9,45 hectares.

A court terme, il ne reste pas plus de 2 hectares de foncier potentiellement mobilisables pour son projet de développement. Après 2020, la commune dispose d'un potentiel mobilisable de 11,25 hectares.

Le SCoT définit également, les espaces naturels et agricoles à préserver ou à protéger, et identifie des continuités écologiques à protéger qui doivent être reconduites dans le PLU.

Un pixel correspond à un potentiel de développement de 9 hectares.





## PAYSAGE ET PATRIMOINE

La commune d'Odars est située dans la deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, ce qui lui vaut de bénéficier :

- d'une proximité avec les pôles d'emplois et de services que concentre l'agglomération toulousaine,
- d'un cadre de vie de qualité permettant à ses habitants d'être la campagne tout en étant proche de l'ensemble des commodités qu'offre une grande agglomération,
- d'une bonne desserte routière facilitée par la RD2 qui traverse la commune.



Le paysage d'Odars est le résultat d'un sol peu résistant à l'érosion. Il se caractérise par une succession de collines entrecoupées de vallées irriguées de cours d'eau dont notamment la Marcaissonne située au Nord du territoire communal.

Dans ce territoire modelé, l'occupation des sols s'est faite en fonction de cette topographie.

3 grandes unités paysagères s'en détachent :

- la plaine agricole de la Marcaissonne au Nord,
- les coteaux agricoles.
- le plateau central et la ligne de crête support du village originel.



La structure urbaine d'Odars est le résultat de son passé agricole, comme l'atteste la présence de nombreuses métairies.

La particularité du bâti traditionnel réside dans les matériaux, la composition générale des façades, les proportions, les tonalités et les volumes mis en oeuvre.

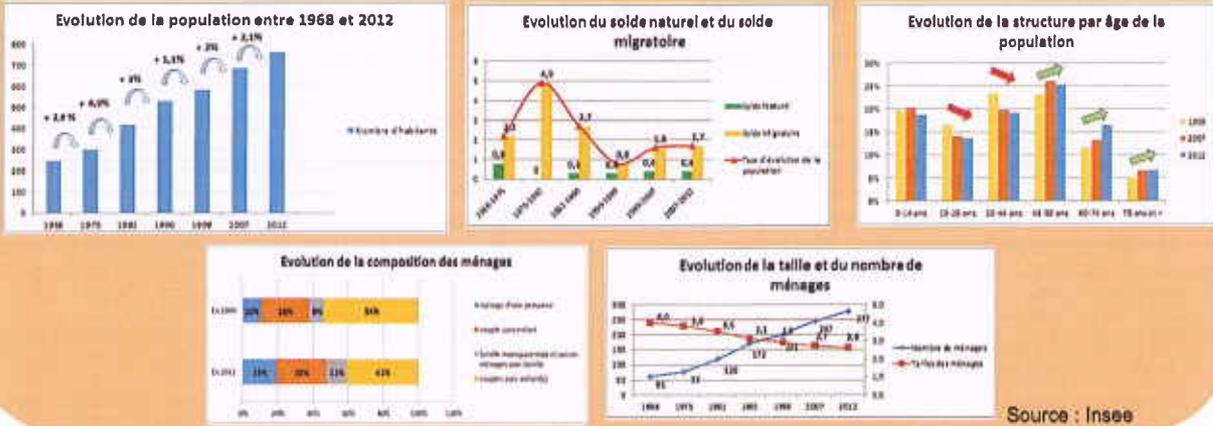
Les constructions contemporaines accueillies dès 1950 présentent parfois des architectures très éloignées du contexte local ce qui, dans certains cas porte atteinte à l'identité du territoire.

Un des enjeux de la commune sera de préserver la silhouette de son village en définissant des règles qui garantiront la valorisation et la préservation de l'identité architecturale du village.

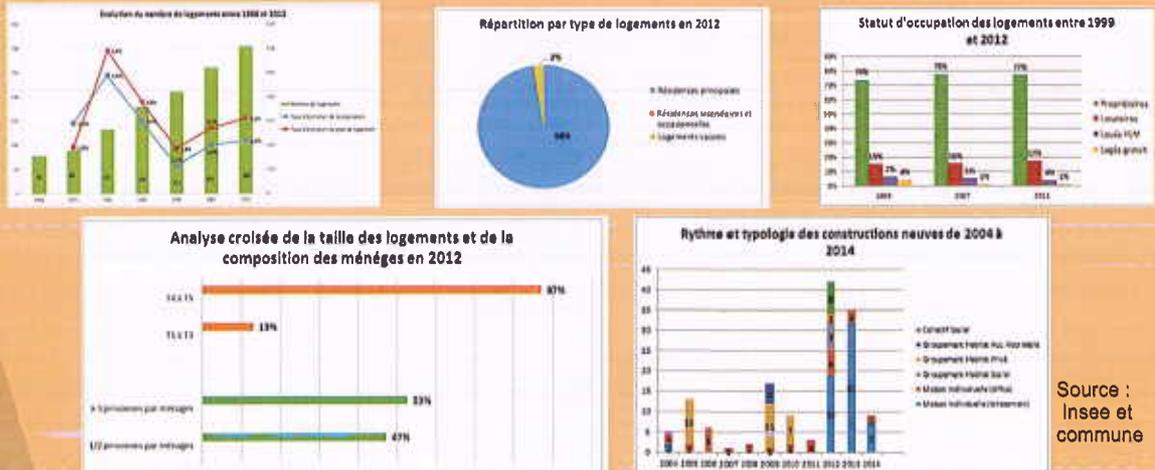


## DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Odars attire régulièrement de nouveaux habitants. La commune compte 870 habitants au 1er janvier 2016. Le moteur principal de cette croissance est sans conteste le solde migratoire positif, qui s'explique par la proximité de Toulouse. Le solde naturel est quant à lui très faible caractéristique d'une population vieillissante. Ce vieillissement de la population se traduit aussi dans la composition des ménages où les ménages d'une seule personne augmentent, alors que les couples avec enfants sont de moins en moins nombreux. La taille moyenne des ménages est donc en baisse.



Le parc de logements de la commune d'Odars est dominé par de la résidence principale (98%) sous la forme de maisons individuelles (98%), avec une majorité de propriétaires occupants (77%). Les logements sont plutôt de grandes tailles : 87% du parc est constitué de logements de type T4 à T5. Au regard de la taille des ménages, les logements ne semblent pas adaptés à la taille des foyers.



La dynamique démographique est liée au parc de logements. Les tendances d'évolution constatées laissent entrevoir le profil des futures populations ou le type de logements qui pourrait être nécessaire pour les années à venir.

Les besoins semblent s'orienter vers des logements de petites tailles, des logements en location voir même sociaux. D'autre part, la gestion d'un parc composé de grands logements et des ménages composés d'une ou deux personnes, sont autant de réponses qu'il faudra apporter pour garantir un équilibre entre l'offre et la demande en logements.

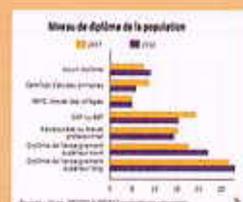


## ECONOMIE ET EQUIPEMENTS

La commune compte 386 actifs en 2012 présentant un profil orienté sur des emplois qualifiés de formations supérieures ce qui entraîne un phénomène de mobilité et de déplacements importants pour ces actifs puisque la commune ne dispose pas d'emplois en corrélation avec les catégories socio-professionnelles des actifs résidents sur la commune. Seulement 9,5% des actifs travaillent sur le territoire communal.

Parmi les emplois qu'offre la commune d'Odars, on note une part importante dans le secteur de l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale (47,4%), suivi par le secteur du commerce, du transport et des services divers (24,1%). Il est toutefois recensé une petite activité industrielle qui compte 19,7% des emplois comptabilisés sur la commune.

La construction et l'agriculture sont en revanche peu représentées, même si l'agriculture semble se maintenir au regard des espaces occupés par l'activité (73% du territoire) et des exploitations.



Source : Insee

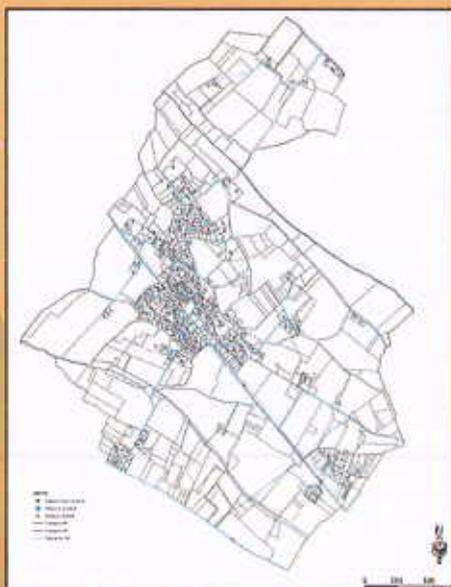
En matière d'équipements, la commune dispose d'un appareil satisfaisant à son échelle qui assure une petite animation dans la commune. En revanche, Odars ne dispose pas de commerces de première nécessité, ce qui rend la commune dépendante de communes voisines.

## EAU POTABLE - ASSAINISSEMENT

Odars est alimentée en eau potable par les usines de Picotalen, situées sur la commune de Sorèze dans le Tarn (Syndicat Intercommunal des eaux de la Montagne Noire). Après traitement, l'eau est refoulée jusqu'au réservoir de Fourquevaux.

Le réseau d'assainissement couvre seulement une petite partie du territoire communal d'Odars. Les eaux usées d'Odars sont collectées puis acheminées jusqu'à la station d'épuration de Labège.

Ces réseaux sont en mesure d'accueillir un éventuel développement urbain de la commune.





### Les enjeux environnementaux :

- Adapter les projets de construction à la topographie en recherchant des implantations qui requièrent un minimum de terrassements et veiller à préserver la silhouette du village, comme son identité.
- Préserver les zones à très bon potentiel agricole et les continuités écologiques réservoir de biodiversité.
- Préserver les constructions des risques d'inondations.
- Exploiter le patrimoine existant comme potentiel touristique.
- Améliorer les déplacements.

### Les enjeux démographiques :

- Maintenir la croissance démographique,
- Adapter les besoins en logements à la demande de la population et au contexte local.
- Favoriser l'accueil des jeunes ménages.
- Proposer une offre de logements plus diversifiée.
- Réduire la consommation foncière.

### Les enjeux économiques :

- Faciliter le développement de l'activité économique.
- Conserver le dynamisme de l'activité agricole.
- répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes d'équipements publics, de commerces et de services.

### Les enjeux urbains :

- Réduire la consommation foncière et recentrer le développement urbain sur le village centre.
- Limiter les extensions des réseaux en appuyant le développement urbain sur le maillage existant.
- Préserver les espaces agricoles.

### Les éléments de base pour envisager le développement d'Odars





Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue le projet politique de développement sur lequel la commune souhaite s'engager pour les années à venir. Il doit s'inscrire dans le respect des objectifs de développement durable.

Il est fondé sur les spécificités et les potentialités de la commune et répond aux 5 volontés suivantes :

- 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 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 villageois.
- Préserver et valoriser le cadre de vie identitaire de la commune.



ETAT DES LIEUX		
<b>Réseau viario :</b>	<b>Espace naturel et agricole :</b>	<b>Espace urbanisé :</b>
— Axe structurant RD2	■ Boisement	■ Tissu urbain
— Axes secondaires	■ Espace agricole	
— Réseau communal	— Cours d'eau	

LE PROJET	
<b>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.</b>	
○	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
<b>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.</b>	
●	Conforter le pôle d'équipements et de service à la population
●	Favoriser l'installation de services et commerces de proximité
●	Développer les communications numériques
<b>Orientation 3 – Améliorer et sécuriser les déplacements.</b>	
—	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.
<b>Orientation 4 – Développer des dynamiques et centralités sur le noyau villageois.</b>	
—	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
<b>Orientation 5 – Préserver et valoriser le cadre de vie identitaire de la commune.</b>	
★	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