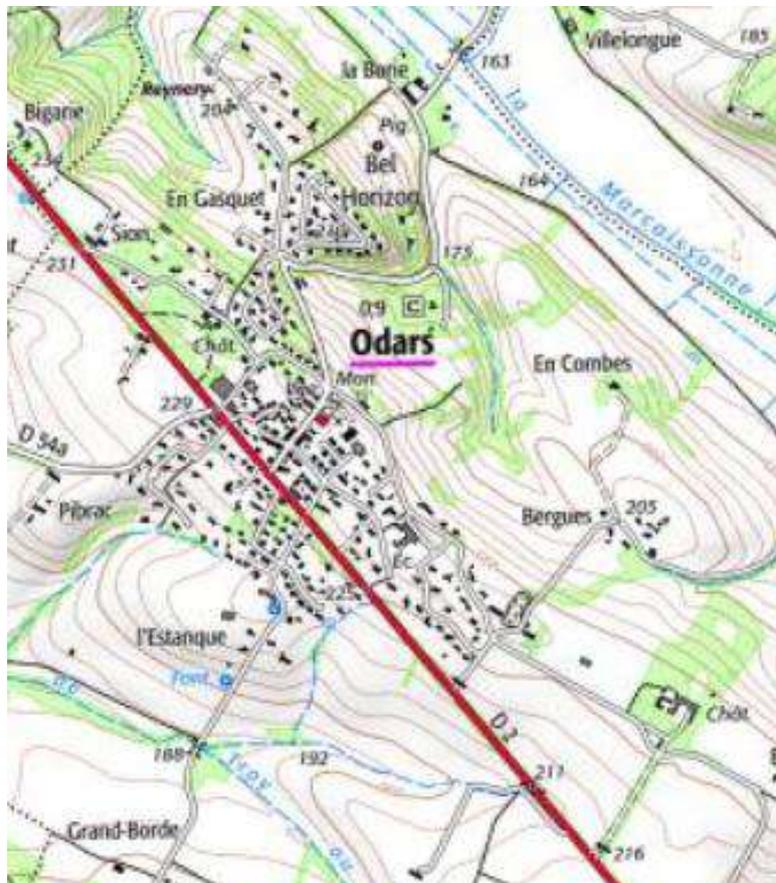


# COMMUNE D'ODARS

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



## PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE

## **PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE**

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>PARTIE I RAPPORT D'ENQUÊTE</b>	p 2
<b>TITRE I - MESURES INTERVENUES POUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	p 5
1-1 Arrêté municipal en date du 23 septembre 2024	p 5
1-2 Désignation du commissaire enquêteur	p 6
1-3 Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique en date du 3 juin 2025	p 5
1-4 Objet de l'enquête	p 6
<b>TITRE II - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	p 6
2-1 Durée	p 6
2-2 Lieux	p 6
2-3 Modalités de réception et observations du public	p 6
2-4 Publicité	p 6
2-5 Visite des lieux	p 7
2-6 Réunions préparatoires	p 7
<b>TITRE III - DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	p 7
3-1 Le registre d'enquête publique	p 7
3-2 Le dossier de l'enquête publique	p 7
<b>TITRE IV - ANALYSE DE L'EXISTANT</b>	p 8
4-1 Situation géographique	p 8
4-2 Le milieu naturel	p 9
4-2-1 Topographie	p 9
4-2-2 Géologie	p 9
4-2-3 Hydrographie	p 9
4-2-4 Biodiversité	p 10
A/ Milieux humides	p 10
B/ Milieux agricoles et pelouses sèches	p 10
C/ Milieux boisés	p 11
4-3 Le milieu physique	p 10
4-3-1 Paysage	p 11
4-3-2 Urbanisation	p 12
4-3-3 Patrimoine archéologique	p 13
4-3-4 L'activité agricole	p 13
4-4 Le milieu humain	p 13
4-4-1 L'évolution démographique	p 13
4-4-2 L'emploi et les commerces	p 14
4-4-3 Le parc immobilier	p 15
A/ Caractéristique du parc	p 15
B/ Le parc locatif	p 15
4-4-4 Les équipements publics	p 15
4-4-5 Le réseau d'assainissement	p 16

<b>TITRE V –LES RISQUES</b>	<b>p 16</b>
5-1 Prévention des risques naturels prévisibles	p 16
5-1-1 Zonages environnementaux	p 17
5-1-2 Trame verte et bleue	p 17
5-2 Environnement sonore	p 18
<b>TITRE VI – ANALYSE DES OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR LA COMMUNE</b>	<b>p 18</b>
6-1 Contexte	p 18
6-2 P.A.D.D	p 19
6-3 Analyse de la consommation foncière	p 19
6-4 Impacts de l'urbanisation sur l'environnement	p 21
6-5 Analyse des incidences	p 22
<b>TITRE VII - AVIS DES SERVICES CONCERNÉS</b>	<b>p 23</b>
7-1 Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	p 23
7-2 Chambre des Métiers et de l'Artisanat	p 23
7-3 CCI Toulouse Haute-Garonne	p 23
7-4 TEREKA	p 23
7-5 CDPENAF	p 23
7-6 SDIS	p 24
7-7 Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine	p 24
7-8 Réseau de transport électricité	p 24
7-9 Commune limitrophes	p 24
7-10 TISSEO	p 24
7-11 Région Occitanie	p 24
7-12 Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne	p 25
7-13 SICOVAL	p 25
7-14 Direction départementales des Territoires	p 25
7-15 Chambre d'agriculture	p 26
<b>TITRE VIII - OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>p 28</b>
8-1 Observations orales	p 28
8-2 Observations écrites	p 29
8-3 Contributions écrites registre dématérialisé	p 31
8-4 Analyse des observations	p 33
<b>PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE - MÉMOIRE EN RÉPONSE</b>	<b>p 41</b>

## **TITRE I - MESURES INTERVENUES POUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1-1 ARRÊTÉ MUNICIPAL EN DATE DU 23 SEPTEMBRE 2024**

Celle-ci a pour objet de lancer la procédure relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Odars.

### **1-2 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 21 MAI 2025

Vu la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et notamment son article 2 ;

Vu le décret n° 85-448 du 23 avril 1985 modifié ;

Vu la liste des personnes habilitées à remplir les fonctions du commissaire enquêteur arrêté par la commission compétente pour le département de la Haute-Garonne au titre de l'année 2025 en application de l'article 2 de la loi susvisée ;

Vu l'arrêté de délégation du 01 mars 2025 du président du tribunal administratif de TOULOUSE ;

DECIDE

Monsieur Claude LANGLOIS demeurant 22 Allée des vignes 31772 COLOMIERS est désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique visée ci-dessus.

Mademoiselle Alexandra RALUY, demeurant 22 rue Labruyère 31300 TOULOUSE est désignée en qualité de commissaire-enquêteur suppléante pour conduire l'enquête publique visée ci-dessus.

### **1-3 ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT ENQUÊTE PUBLIQUE DU 3 JUIN 2025**

-Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8 ;

-Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, et R 123-9 ;

-Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2024 portant sur l'engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

-Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 juin 2025 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Odars ;

-Vu les pièces du dossier soumis en enquête publique.

## **1-4 OBJET DE L'ENQUETE**

L'objet de la présente enquête publique est de lancer la procédure relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Odars.

Les principales caractéristiques de ce projet sont :

-D'ouvrir à l'urbanisation avec un classement en zone AU, environ, 2,5 hectares de terrain classés en zone AU0 sur le secteur de Pibrac pour accueillir du logement sur la commune dans une programmation et une densification répondant au PLH intercommunal en limitant la consommation d'espace. Elle souhaite également reclasser en zone agricole le résidu de la zone AU0

-Classez les ENAF en zone Urbaine en zone Naturelle ou Agricole lorsqu'ils sont en contact avec une zone Naturelle ou Agricole pour garantir leur préservation.

## **TITRE II - DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2-1 DURÉE**

Celle-ci est fixée du 20 juin 2025 au 17 juillet inclus sans prolongation pendant 28 jours.

### **2-2 LIEUX**

Un avis au public a été affiché par le service de la Mairie sur le panneau réservé à cet effet pendant la durée de l'enquête publique et aux lieux et place habituels de la commune. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Odars (31).

Nota : voir Annexes.

### **2-3 MODALITÉS DE RÉCEPTION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le commissaire-enquêteur a assuré les permanences à la mairie d'Odars :

Mardi 24 juin 2025.	de 9 h 00 à 12 h 00
Permanence assurée conjointement par Monsieur LANGLOIS et Mlle RALUY	
Mercredi 2 juillet 2025.	de 15 h 00 à 18 h 00
Permanence assurée Mlle RALUY	
Jeudi 17 juillet 2025.	de 14 h 00 à 17 h 00
Permanence assurée Monsieur LANGLOIS	

### **2-4 PUBLICITÉ**

AFFICHAGE : sur le panneau municipal réservé à cet effet en mairie et aux lieux et place habituels de la commune ainsi que sur le site internet de la mairie.

INSERTION DANS LA PRESSE : rubrique "annonces légales".

LA DÉPECHE DU MIDI                      du 5 juin 2025  
LA DÉPECHE DU MIDI                      du 23 juin 2025.

VOIX DU MIDI                                du 5 juin 2025  
VOIX DU MIDI                                du 26 juin 2025

Nota : voir Annexes.

## **2-5 VISITE DES LIEUX**

Une visite des lieux a été effectuée par le commissaire enquêteur sur la commune d'Odars.

## **2-6 REUNIONS PREPARATOIRES**

Une réunion préparatoire a été organisée le mercredi 2 juillet 2025 en présence de Monsieur le Maire, de son adjoint à l'urbanisme ainsi de certains membres du conseil municipal pour une présentation du projet de modification n°1 de la commune afin d'exposer les attentes de la municipalité et d'échanger.

Une réunion complémentaire a eu lieu le 4 juillet 2025 avec le porteur du projet, Madame BACHELET au siège du SICOVAL.

## **TITRE III - DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3-1 LE REGISTRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le dossier le lien permettant d'accéder au registre dématérialisé est consultable sur le site internet de la mairie : <https://www.odars.fr>

Un registre papier paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public pour y inscrire ses remarques et observations.

Un registre numérique a été mis en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-mairie-odars> ;  
et adresse des dépôts des contributions : [modification-plu-mairieodars@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-mairieodars@mail.registre-numerique.fr)

### **3-2 LE DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le dossier papier a été paraphé par le commissaire enquêteur et mis en ligne sur le site internet de la commune.

Il comprend les pièces suivantes :

- 0 Document administratif ;
- 1.1 Notice explicative ;
- 2 Projet d'aménagement et de développement durable ;
- 3 Orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4 Règlement graphique ;
- 5 Règlement écrit ;
- 6 Liste des emplacements réservés
- 8 Servitudes d'utilité publique ;
- 9 et suivants Attestations OPH 31 ;
- 14 Note complémentaire de la notice explicative avec annexe1 ;
- 15 Avis PPA ;
- 16 Réponse au PPA ;
- 17 Tableau réponses au PPA

## **TITRE IV - ANALYSE DE L'EXISTANT**

### **4-1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE**

La commune d'Odars est située à une quinzaine de kilomètres de Toulouse de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne, et elle appartient au canton d'Escalquens.

Elle s'étend sur 665 hectares et compte une population estimée à 954 habitants environ en 2025 pour 920 habitants en 2022 (source INSEE).

Administrativement, la commune est limitrophe de plusieurs communes : Belberaud, Escalquens, Auzielle, Sainte-Foy-d'Aigrefeuille, Fourquevaux, Préserville, Lauzerville et Montlaur.

Les axes principaux qui desservent la commune sont :

-La route départementale n°54 qui traverse Odars et relie la commune à Escalquens à l'ouest et à Lauzerville au nord.

-La route départementale n°94 qui permet de rejoindre les communes voisines comme Fourquevaux et Saint-Pierre-de-Lages.

Ces routes facilitent l'accès à la RN126 et à l'A61, deux grands axes qui mènent vers Toulouse ou Castres.

L'ensemble du territoire communal est considéré majoritairement comme rural car il est marqué par l'importance de la surface agricole (environ 90,4% en 2018) malgré son appartenance à l'aire d'attraction de Toulouse qui regroupe 527 communes d'une capacité de plus de 700 000 habitants.

### **4-2 LE MILIEU NATUREL**

#### **4-2-1 Topographie**

La commune d'Odars s'inscrit dans l'entité géographique du Lauragais, région caractérisée par un relief vallonné et une forte identité rurale. Le territoire communal est traversé par la vallée de la Marcaissonne, qui façonne le paysage en creusant son lit au fil du temps. Autour de cette vallée principale, une série de vallons et de collines s'étendent, entaillées par des ruisseaux permanents ou temporaires qui rythment les saisons et irriguent les terres agricoles.

La superficie de la commune est de 1 379 hectares. Elle culmine à une altitude qui varie entre 158 m au point le plus bas (dans la vallée de la Marcaissonne) et 243 m au point le plus haut (en sommet de coteaux). Les pentes peuvent être très escarpées rendant difficile l'accès à certaines zones et le développement de l'urbanisation.

#### **4-2-2 Géologie**

La commune d'Odars se situe dans l'unité géologique des *Coteaux accidentés de l'Ariège*, caractérisée par des formations complexes de marnes, molasses, poudingues, conglomérats, grès et bancs calcaires. Ces sols, majoritairement argilo-calcaires, sont issus de dépôts fluviatiles et présentent une diversité importante selon la topographie

La commune est implantée sur des sols caractéristiques des coteaux du Lauragais. Ceux-ci sont caractérisés par des terres argileuses appelées « Terrefort » qui sont des sols difficiles à travailler. Les sols calcaires (argilo-calcaires) dominent sur les versants à forte pente là où l'érosion est la plus marquée. Les sols bruns calciques limono-argileux à argilo limoneux se localisent surtout sur les versants à pentes modérées.

#### **4-2-3 Hydrographie**

Le réseau hydrographique de ce secteur est relativement dense et façonne profondément le relief, dessinant les lignes maîtresses du paysage.

La commune d'Odars s'inscrit dans deux zones hydrographiques :

- « de l'Hers Mort , du confluent des Rosiers jusqu'à celui de la Marc »,
- « de l'Hers Mort, du confluent de la Marcaissonne jusqu'à celui de la Sausse ».

À l'échelle communale, le réseau s'organise principalement autour de la vallée creusée par le ruisseau de la Marcaissonne, qui traverse Odars d'Est en Ouest. Plus au sud, le territoire est également parcouru par le ruisseau de Troy.

Le réseau hydrographique communal comprend :

- Le ruisseau de la Marcaissonne ;
- Le ruisseau d'Escalquens (ruisseau de Troy) ;
- Et le ruisseau d'En Burgade.

Pour la gestion de l'eau, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Adour-Garonne.

En termes de qualité de la masse d'eau, l'évaluation « SDAGE 2010 » avait permis de mettre en évidence une mauvaise qualité en termes d'état chimique et médiocre en termes d'état écologique. Dans le cadre de la préparation du SDAGE 2016-2021, une nouvelle évaluation de l'état de cette masse d'eau a été faite en 2013 montrant déjà une amélioration, avec un état écologique devenu moyen et un état chimique devenu bon.

#### 4-2-4 BIODIVERSITE

La commune d'Odars présente un caractère agricole important ainsi que des milieux ouverts enherbés, des cours d'eau en bon état, un patrimoine ancien favorable à l'avifaune et aux chiroptères ainsi qu'une continuité écologique. Ces atouts peuvent être source d'une biodiversité non négligeable qu'il est nécessaire de conserver.

**La biodiversité doit être conservée et son érosion limitée tout en développant la commune, notamment en évitant l'étalement de l'urbanisation et le mitage de milieux agricoles et naturels.**

Les ruisseaux de la commune doivent eux aussi être préservés et restaurés. L'amélioration de ces continuités peut se traduire par la plantation de haies bocagères assurant une connexion entre les pelouses sèches et les cordons rivulaires de ces ruisseaux. Le potentiel des réservoirs de biodiversité doit être maximisé.

Il n'est pas recensé sur la commune d'Odars d'espèces protégées, rares ou menacées sur la commune d'Odars en raison de la faible pression d'observation.

La base de données BAZNAT, gérée par l'association Nature Midi-Pyrénées, recense les espèces animales et végétales observées par commune. Pour la commune d'Odars, les données collectées entre 1996 et 2015 révèlent une belle diversité biologique.

On y a identifié dix espèces de mammifères, quatre espèces de reptiles et amphibiens, ainsi que trente-deux espèces d'oiseaux. Certaines de ces espèces ne font que passer, tandis que d'autres s'y reproduisent régulièrement.

Parmi les mammifères présents, on retrouve le blaireau, l'écureuil roux, le hérisson d'Europe, le liérot et le lièvre d'Europe. Côté avifaune, la commune accueille notamment la chevêche d'Athéna, la corneille noire, le coucou gris, le faisan de Colchide, le faucon crécerelle, le grimpereau des jardins, l'hirondelle de fenêtre, la huppe fasciée et le tarier pâle. Enfin, la flore locale comprend des espèces remarquables telles que l'orchis pourpre et l'ornithogale en ombelle.

Certaines de ces espèces sont protégées dans au moins un département de Midi-Pyrénées, ce qui souligne l'intérêt écologique du territoire communal et l'importance de sa préservation

De plus, les différents bâtiments anciens, bien que peu représentés à l'échelle communale, sont autant de lieux favorables à la reproduction des chiroptères et de l'avifaune. Ils permettent par exemple à l'Effraie des clochers, mais également aux Hirondelles des fenêtres et rustique et Chevêche d'Athéna d'y nicher.

#### A/ MILIEUX HUMIDES

Quelques vieux arbres remarquables, notamment des chênes pubescents sont présents sur les berges de la Marcaissonne.

Ces éléments arborés peuvent présenter un intérêt pour les chiroptères notamment et pour les coléoptères saproxyliques (Grand capricorne). La Mésange charbonnière, le Grimpereau des jardins, la Sittelle torchepot, le Pic épeiche peuvent aussi se reproduire dans ces arbres.

#### B/ MILIEUX AGRICOLES ET PELOUSES SECHES

Les grandes cultures ne sont généralement pas très favorables à la faune remarquable. Pourtant, certaines espèces parviennent à s'y adapter.

C'est le cas de l'Alouette des champs, mais aussi de l'Œdicnème criard, un oiseau au caractère steppique. Face à la disparition progressive de ses habitats naturels, il se tourne parfois vers ces milieux agricoles comme solution de repli. Bien qu'il puisse fréquenter les plaines pour se reproduire ou hiverner, sa présence n'a pas encore été confirmée sur la commune.

La raréfaction des pelouses sèches, ou leur fermeture par la végétation ligneuse, menace également plusieurs espèces emblématiques de ces milieux. Parmi elles, le Damier de la Succise et l'Azuré du Serpolet, deux papillons de jour protégés à l'échelle nationale et européenne, illustrent bien cette fragilité.

Malgré une certaine dégradation, le bocage qui structure ces paysages conserve un potentiel écologique intéressant. Il pourrait notamment accueillir des oiseaux comme le Tarier pâtre, le Chardonneret élégant ou encore le Bruant zizi, qui trouvent dans ces milieux morcelés des conditions propices à leur présence.

### **C/ MILIEUX BOISES**

Bien que les boisements présents sur la commune soient peu étendus, ils peuvent abriter une biodiversité intéressante. Les arbres morts ou vieillissants jouent un rôle essentiel dans ces milieux, en hébergeant une faune spécialisée comme les coléoptères saproxyliques. Parmi eux, le Lucane Cerf-volant et le Grand Capricorne sont des espèces emblématiques, dont la présence sur le territoire ne peut être exclue.

Ces boisements pourraient également accueillir un cortège typique d'oiseaux forestiers. Le Pic épeiche et la Sittelle torchepot figurent parmi les espèces les plus probables, aux côtés du Grimpereau des bois, du Lorient d'Europe et du Pouillot véloce. La Chouette hulotte et l'Épervier d'Europe sont aussi susceptibles d'y trouver refuge.

En bordure de ces zones boisées, les reptiles trouvent des conditions favorables, notamment la Couleuvre verte et jaune ainsi que le Lézard vert occidental. Et si de petits points d'eau sont présents au cœur de ces boisements, la Salamandre tachetée pourrait également y être observée.

**La population et les aménageurs doivent être sensibilisés à la préservation de la biodiversité.**

**Une attention particulière devra être accordée à la faune potentiellement présente lors de l'aménagement des zones à urbaniser. La présence d'habitats pour la faune devra être un critère à prendre en compte.**

## **4-3 LE MILIEU PHYSIQUE**

### **4-3-1 PAYSAGE**

Le paysage communal d'Odars reflète pleinement l'identité du Lauragais, avec ses formes douces et ses contrastes subtils. Façonné par un sol particulièrement sensible à l'érosion, le territoire se compose d'une succession de collines ondulantes, entrecoupées de vallées discrètes où serpentent de petits cours d'eau.

Cette topographie singulière a naturellement influencé l'organisation de l'espace communal, qui se divise en trois grandes entités paysagères :

Au nord, la plaine de la Marcaissonne s'étire en fond de vallée, offrant des terres ouvertes et fertiles. Les coteaux, qui occupent la majeure partie du territoire, dessinent un relief plus marqué, propice aux cultures et à la mosaïque bocagère. Enfin, le plateau et sa ligne de crête accueillent le cœur historique du village, perché en hauteur, comme un belvédère sur le paysage environnant.

Les principaux éléments déterminants du paysage qui structurent le territoire communal sont représentés par :

- La plaine de la Marcaissonne ;
- Les coteaux ;
- Le plateau ou ligne de crête.

Le paysage communal d'Odars se distingue aussi par la présence d'éléments remarquables à savoir : les alignements d'arbres, les ripisylves des cours d'eau, les zones boisées et les éléments patrimoniaux enrichissent son identité et crée une spécificité.

Ces composantes, qu'elles soient naturelles ou patrimoniales, jouent un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie. Elles ponctuent le paysage, créent des ambiances variées et offrent des repères visuels qui renforcent le lien entre les habitants et leur environnement.

Qu'il s'agisse de haies, de bosquets, de murets en pierre ou de chemins bordés d'arbres, chacun de ces éléments contribue à l'harmonie du territoire. Ils ne sont pas seulement esthétiques : ils participent à la biodiversité locale, à la mémoire des lieux et à la richesse du quotidien.

#### **4-3-2 URBANISATION**

Historiquement, la commune d'Odars s'est développée autour d'un noyau villageois à vocation agricole, avec une urbanisation concentrée autour du centre ancien.

Jusqu'au milieu du XXe siècle, l'expansion urbaine est restée limitée, préservant un cadre rural marqué par les exploitations agricoles et les espaces naturels.

À partir des années 1970–1980, la commune a connu une croissance résidentielle avec l'apparition de lotissements pavillonnaires, attirant une population en quête de tranquillité à proximité de Toulouse.

Le village ancien regroupe les bâtiments historiques, la mairie, l'église, et quelques commerces de proximité.

On y trouve des maisons anciennes en briques toulousaines, avec des façades parfois enduites à la chaux, des toitures en tuiles canal et des encadrements de fenêtres typiques de la région.

Les typologies architecturales représentées de référence sont :

- l'Église Saint-Martin, monument central du village qui incarne l'histoire religieuse et communautaire d'Odars avec son clocher-mur est emblématique de l'architecture locale ;
- Et la mairie ; installée dans un bâtiment ancien, joue un rôle symbolique et administratif, renforçant l'identité du centre.

La qualité architecturale se retrouve dans les matériaux employés comme la brique et le centre ancien reste relativement bien identifié et contribue à la qualité du village.

De plus, la commune d'Odars est constituée de petits patrimoines bâtis ou vernaculaires non protégés mais présentant un intérêt patrimonial parce qu'il constitue un témoignage de ce qu'a été à une époque donnée, l'architecture locale « ordinaire ».

A partir de 1950, le développement urbain se fait au gré des opportunités foncières, principalement sous la forme de lotissements pour produire en série des parcelles et accueillir principalement des maisons individuelles implantées au centre d'un jardin. Le nouveau tissu pavillonnaire en limite du village est en rupture avec les formes anciennes du village ancien. On ne constate aucun lien avec l'existant et il ne s'intègre pas avec son environnement rural.

Cela participe à l'affaiblissement du centre-bourg et à une dévalorisation du paysage.

#### **4-3-2 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

La commune d'Odars compte 4 secteurs archéologiques identifiés dans le (PLU) en vigueur. Ces zones sont soumises à des servitudes d'utilité publique liées à la protection du patrimoine archéologique.

Un site inscrit au registre des monuments historiques est recensé sur la commune d'Odars :  
-Le Pigeonnier dit Reynery (n° PA31000007) inscrit par arrêté du 15 Avril 1997.

#### **4-3-3 L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

La zone agricole couvre plus de 72 % du territoire communal. En octobre 2015, l'agriculture occupait 490 hectares sur la commune d'Odars. Cette Surface Agricole Utile (SAU) était exploitée par 26 agriculteurs, illustrant le poids important de l'activité agricole dans l'occupation des sols, malgré une faible représentation dans l'emploi local.

Parmi les 26 exploitants identifiés, 6 ont leur siège sur la commune et quatre n'ont pas été identifié.

Les productions végétales sont en grandes cultures. L'assolement est dominé par les cultures de céréales (blé dur, blé tendre) et oléagineux (tournesol, colza). Aucune parcelle ne fait partie d'un plan d'épandage d'effluents d'élevage ou de boues d'épuration.

Seule la ferme pédagogique possède des animaux (10 caprins, 5 ovins, 4 équins) est recensé en production animale.

### **4-4 LE MILIEU HUMAIN**

#### **4-4-1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**

Le premier recensement date de 1968 pour une population de 244 habitants et compte 920 habitants en 2022.

Les données issues des recensements de l'INSEE mettent en évidence une croissance démographique soutenue sur la commune d'Odars au cours des dernières décennies.

Entre 1968 et 2015, la population est passée de 244 à 844 habitants, soit une multiplication par trois en 47 ans. Cela représente une augmentation moyenne de 12,7 habitants par an, avec des taux de croissance particulièrement élevés entre 1975 et 1990.

#### 4-4-2 L'EMPLOI ET COMMERCES

La population active incluant les actifs occupés et les chômeurs a connu une croissance continue, en lien avec l'augmentation générale de la population.

Entre 1999 et 2015, elle est passée de 286 à 429 personnes, soit une hausse significative de près de 50 %. En 2015, les actifs représentaient 50,82 % de la population totale.

Le taux d'activité a connu une forte baisse entre 1999 et 2007, traduisant une période de repli économique ou démographique. Cependant, cette tendance s'est inversée à partir de 2007 : le taux est reparti à la hausse pour atteindre 72,5 % en 2015, signe d'un regain d'activité et d'une mobilisation plus importante de la population en âge de travailler.

Le taux de chômage a connu des variations notables au cours des dernières années. En 2006, il s'établissait à 4,2 % puis il a atteint un pic de 6,1 % en 2012, marqué par une conjoncture économique défavorable. En 2015, il a légèrement reculé pour s'établir à finalement à 4,8 %, traduisant une amélioration partielle du marché de l'emploi.

En 2015, la grande majorité des personnes en emploi sur la commune d'Odars occupent une position de salarié (85,5 %), avec une nette prédominance de professions dites supérieures.

Les cadres constituent la catégorie la plus représentée, suivis par les professions intermédiaires. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont peu nombreux.

La part des agriculteurs est marginale, représentant moins de 2 % des actifs.

Cette structure professionnelle engendre une forte mobilité quotidienne : la commune ne propose pas suffisamment d'emplois correspondant aux qualifications de ses habitants.

En 2015, seulement 9,6 % des actifs travaillent sur leur commune de résidence. À l'inverse, 90,4 % exercent leur activité dans une autre commune, traduisant une dépendance forte aux pôles d'emploi extérieurs.

L'indicateur de concentration d'emploi confirme ce déséquilibre : À Odars, il s'élève à 21,55 en 2012. À titre de comparaison, celui du SICOVAL atteint 96,6 la même année, illustrant une offre d'emploi locale bien plus dense

Odars peut être qualifiée de commune résidentielle.

Sur la commune, les emplois se concentrent principalement dans l'industrie, qui représente 23,4 % des postes disponibles. Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale suit de près avec 21,2 % des emplois.

Une activité plus modeste est observée dans le commerce et les services, qui regroupent 19,7 % des postes.

En revanche, les secteurs de la construction et de l'agriculture restent très peu représentés sur la commune.

L'activité économique repose essentiellement sur de petits établissements, souvent à taille très réduite. On note que 85 % des établissements n'ont aucun salarié et près de 14 % emploient entre 1 et 9 personnes, ce qui témoigne d'un tissu entrepreneurial modeste.

En 2013, on dénombrait 65 établissements, dont 66,7 % étaient actifs dans le secteur des services.

Parmi ces structures, on comptait en 2014 quelques commerces de proximité essentiels à la vie locale : un café, un tabac-presse, un garagiste, et un dépôt de pain ouvert le dimanche matin.

Il faut aussi noter la présence de l'entreprise Interoil Maurans SAS certifiée ISO 9001, dont l'effectif est de 20 à 49 emplois.

#### **4-4-3 LE PARC IMMOBILIER**

##### **A/ CARACTERISTIQUE DU PARC**

En 2015, le paysage urbain est essentiellement constitué de maisons individuelles. Celles-ci représentent 97,5% du parc de logements. La commune ne compte 64% de maisons individuelles, 30% de groupement d'habitat et 6% de type collectif.

Ce parc de logement est dominé par de grands logements. En 2015, 63% des résidences principales sont constituées de 5 pièces ou plus et 35% de 4 pièces.

Le parc immobilier est plutôt récent car 46% des résidences principales ont été bâties entre 1946 et 1990 et un quart entre 1991 et 2005.

##### **B/ LE PARC LOCATIF**

Le parc locatif sur la commune représente 10,6 % des résidences principales dont 5 logements HLM et 2 logements à titre gracieux.

Cependant depuis 1999, la commune a amorcé une diversification de son parc de logements en introduisant des logements à louer. En 2015, ce type de logement représente 25% du parc.

On compte d'ailleurs 29 logements sociaux que la commune a développés sur la dernière décennie.

#### **4-4-4 LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

En matière d'équipements sportifs, de loisirs, culturels, la commune dispose d'un appareil satisfaisant à son échelle qui assure une petite animation dans la commune. En revanche, elle dispose de très peu de commerces de première nécessité, qui la rend ainsi dépendante de communes voisines.

La commune d'Odars bénéficie d'un tissu associatif riche et dynamique, véritable pilier de la vie locale. Ces associations jouent un rôle essentiel dans l'animation du territoire et contribuent activement à son attractivité.

Elles proposent une large palette d'activités, accessibles à tous les publics.

Ces initiatives renforcent le lien social et favorisent la participation des habitants à la vie collective, faisant d'Odars une commune où il fait bon vivre et s'impliquer.

La commune dispose d'un groupe scolaire qui accueille 2 classes en maternelle et 2 classes en primaire et d'une crèche gérée par la communauté d'agglomération du SICOVAL.

On peut constater sur ces trois dernières années, une augmentation des effectifs scolaires pour l'école maternelle et une diminution des effectifs pour l'école primaire.

#### **4-4-5 LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Depuis le 1er janvier 2004, la commune d'Odars confie la gestion de l'assainissement au SICOVAL, la communauté d'agglomération du Sud-Est toulousain.

Aujourd'hui, un nouveau schéma directeur est en cours d'élaboration afin d'actualiser les données et de planifier les actions à venir, en tenant compte des évolutions du territoire et des enjeux environnementaux.

L'assainissement collectif représente 73 % des abonnés de la commune desservie principalement par un réseau de type séparatif gravitaire et par refoulement (le long de la route d'En Gasquet)

On note aussi la présence de deux postes de refoulement sur le territoire.

Les eaux usées sont collectées puis acheminées jusqu'à la STEP de Labège dont la capacité était de 18 000 EH en 2013 pour un nombre équivalent habitants raccordés de 14 000 EH.

De nombreux hameaux ne bénéficient pas d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Cela représente en 2013, 87 habitations dépendante d'un assainissement individuel.

La commune d'Odars bénéficie d'un réseau d'alimentation en eau potable qui couvre l'ensemble de sa zone urbaine avec une ressource et une alimentation depuis un réservoir qui lui permet d'envisager un développement urbain.

### **TITRE V - LES RISQUES**

#### **5-1 PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

La commune a ainsi fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux :

-L'arrêté du 6 décembre 1993 faisant suite à des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse. Depuis le 1er octobre 2013, elle est soumise à un PPRS, inscrit en servitude d'utilité publique.

-Les arrêtés du 15 juillet 1998, du 19 mars 1999, du 25 août 2004 et du 21 mai 2013 consécutif à des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le territoire communal d'Odars est exposé à un aléa faible à moyen regroupé en une zone unique, de couleur bleue, notée B2 sur la carte des aléas.

-Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Marcaissonne-Saune-Seillonne » a été prescrit par arrêtés préfectoraux du 22/12/2011 sur les communes d'Aigrefeuille, Auzielle, Drémil-Lafage, Flourens, Fourquevaux, Lanta, Lauzerville, Mons, Odars, Pin-Balma, Préserville, Quint-Fonsegrives, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Pierre-de-Lages, Sainte-Foy-d'Aigrefeuille et Vallesvilles.

La commune d'Odars fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles :

- Arrêté du Inondations et coulées de boue le 11/02/1997 ;
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain le 29/12/1999 ;
- Inondations et coulées de boue le 25/09/2000 ;
- Inondations et coulées de boue le 28/01/2009.

### 5-1-1 ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

La commune d'Odars recense sur l'ensemble du territoire communal plusieurs enjeux environnementaux mais aucun n'est concerné par les sites NATURA 2000, situés à près de 10 km de la limite communale.

Cependant, l'absence de zonages identifiés dans la bibliographie ne signifie pas une absence totale de biodiversité sur la commune.

En effet, plusieurs types de biotopes présents sur la commune d'Odars, et notamment les milieux ouverts de type prairial, peuvent accueillir une flore et des habitats d'espèces faunistiques diversifiés, le plus souvent protégés et parfois à forts enjeux de conservation au niveau local.

De plus, il faut noter la présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) dans un rayon de 2 kilomètres autour des limites communales :

- ZNIEFF « *Bords de canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguevives* » située au Sud-Ouest ;
- ZNIEFF « *Coteau de Souillabou* » et « *Rives du ruisseau de Tissier* » situées au Sud de la commune ;
- ZNIEFF « *Prairie humide des bords de la Saune* » située au Nord du territoire.

Aucune zone de protection ou d'inventaire n'est recensée sur la commune.

### 5-1-2 TRAME VERTE ET BLEUE

Les principaux éléments de la trame vert et bleue de la commune sont identifiés dans deux documents cadre : le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et le SCOT du Pays Sud-Toulousain, approuvé le 28 octobre 2012 en cours de révision.

Les deux éléments identifiés par le SRCE sur la commune d'Odars sont :

- Les cours d'eau constituant des corridors biologiques à préserver ;
- Un corridor de type « Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine » à remettre en bonne état qui s'appuie sur en partie sur le ruisseau de la Marcaissonne, lui-même identifié en tant que cours d'eau surfacique à préserver.

Au niveau communal, le maillage vert et bleu du SCOT identifie plusieurs éléments :

- Les boisements sont considérés comme étant des espaces naturels protégés (prescriptif) ;
- Le ruisseau de la Marcaissonne et ses berges ont été identifiés comme étant une continuité écologique à maintenir et renforcer (prescriptif).

Celle-ci participe au réseau de trame verte et bleue identifiée sur les coteaux molassiques du Lauragais qui établit des liaisons supra communales entre les boisements existants dans ce secteur. Cette connexion se fait à travers les boisements, mais également le « maillage bocager » et les prairies permanentes et pelouses sèches.

Enfin, le SCOT identifie une liaison verte et bleu assurant la connexion entre les coteaux et la plaine de l'Hers (au niveau de Labège). Celle-ci traverse la commune d'Odars d'Est en Ouest dans la partie Sud du territoire, en milieu ouvert et non urbanisé. Cette connexion est importante à préserver, voire à restaurer car les connexions entre l'Est et l'Ouest se font de plus en plus rares en se rapprochant de la périphérie toulousaine.

La commune ne comprend pas de réservoirs de biodiversité d'intérêt régional.

Il est mentionné qu'aucun habitat ou espèces d'intérêt communautaire n'a été relevé à proximité immédiate du captage.

## **5-2 ENVIRONNEMENT SONORE**

Sur le territoire de la commune d'Odars, les principales nuisances sonores proviennent du trafic routier de la Route Départementale n°2 (RD 2). Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Haute-Garonne, elle est identifiée comme « voie bruyante ».

Ce classement, juridiquement opposable, entraîne l'application de servitudes spécifiques dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

## **TITRE VI - ANALYSE DES OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR LA COMMUNE**

### **6-1 CONTEXTE**

Au cours des cinq dernières années, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Odars avait prévu des mesures visant à densifier son enveloppe urbaine. Toutefois, cette dynamique s'est révélée insuffisante, entraînant une stagnation du développement urbain.

Afin de relancer sa croissance démographique, la commune envisage désormais une nouvelle stratégie fondée sur l'extension de son périmètre urbanisé.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, structuré et maîtrisé, qui intégrera logements, commerces et services. Ce projet sera mis en œuvre sur le secteur AU0 de Pibrac, identifié comme future zone d'urbanisation.

Le projet de modification n°1 porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation d'environ 2,5 hectares du secteur AU0 de Pibrac de Pibrac qui en compte 4,2 hectares ;
- Le reclassement de 1,7 hectares du secteur AU0 en zone Agricole (A), pour préserver et protéger l'espace agricole et naturel suivant les objectifs de la loi ZAN ;
- Sortir 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.

## 6-2 P.A.D.D.

Les objectifs d'accueil de population ont été définis dans le PADD du PLU de 2019 et la commune maintient sa volonté d'atteindre à 1 166 habitants à l'horizon 2030 (contre 920 habitants en 2022).

Cependant, l'équipe municipale souhaite maîtriser ce développement et conserver 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.

La commune d'Odars constate un écart significatif entre la projection de 91 logements nécessaires pour inscrire le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans la logique du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en vigueur.

Dans un contexte de desserrement des ménages et la programmation des logements familiaux prévue dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) 2017-2024 et 2025-2030, limitée à 43 logements (7 en première période, 36 en seconde). Cet écart permet de répondre aux besoins non satisfaits à l'échelle intercommunale du SICOVAL.

Cependant, la projection de production d'environ 40 logements par densification de l'enveloppe urbaine apparaît incertaine. Elle repose sur des initiatives privées qui, à ce jour, ne se concrétisent pas malgré la démarche volontaire de la commune de l'instauration d'une expérimentation BIMBY en 2019.

**Il est donc probable que l'objectif démographique fixé en 2019 soit difficile à atteindre, et peut-être trop ambitieux dans le contexte actuel.**

Face à cette incertitude, la commune souhaite agir en faveur de son développement démographique et accueillir un programme de logements et de services diversifiés, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (notamment en matière de logements locatifs sociaux - LLS et de logements à accession abordable - LAA).

Dans cette optique, la mise en œuvre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble maîtrisée apparaît comme une opportunité pertinente au regard des orientations du PLH.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 de Pibrac permettra l'arrivée d'environ 100 nouveaux habitants, contribuant à compenser le desserrement de la population et à pérenniser les équipements communaux qui participent au dynamisme de la commune.

## 6-3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Définition et analyse de la consommation d'ENAF :

-Cela désigne la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Autrement dit, lorsqu'un terrain non bâti est transformé pour accueillir des constructions ou des infrastructures, il est considéré comme consommé.

Voir ci-dessous cartographie identifiant les zones ENAF sur le territoire communal.

ODARS  
Consommation planifiée d'ENAF  
(sur la base du DU en vigueur)



-La loi Climat et Résilience de 2021 précise les critères permettant de déterminer si un ENAF est effectivement consommé. Cette politique vise à préserver les sols en limitant leur imperméabilisation et en favorisant la renaturation des espaces déjà artificialisés.

La consommation d'ENAF sur le territoire d'Odars, sur la période 2011-2021 est estimée à 10,77 hectares.

Entre 2011 et 2021, la commune d'Odars a consommé 10,77 hectares de foncier, soit en moyenne 1,08 hectares par an. Pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, elle devra réduire cette consommation de moitié sur la période 2021–2031, ce qui représente un plafond de 5,38 hectares, soit 0,56 hectares par an maximum.

Sur la période de 2021 à 2024, la commune d'Odars a consommé seulement 0,89 hectares soit une moyenne de 0,3 hectares par an. Cela représente une baisse de 72 % par rapport à la période précédente.

Cette trajectoire est encourageante et montre que la commune est sur la bonne voie pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050, à condition de continuer à densifier les espaces déjà bâtis et à limiter l'étalement urbain.

La consommation planifiée d'ENAF est de 6 hectares environ (5,7 ha), situés en zone urbaine du PLU en vigueur, auxquels le projet de modification veut ajouter 2,5 hectares en ouvrant une partie de la zone AU0 de Pibrac.

La commune d'Odars prévoit d'urbaniser 2,5 hectares de la zone AU0 et 2,88 hectares d'espaces naturels situés en zone urbaine, soit un total de 5,38 hectares mobilisables.

Pour respecter la loi Climat et Résilience, 3,12 hectares d'espaces naturels seront protégés en zone urbaine, et 1,5 hectare de la zone AU0 sera reclassé en zone agricole.

Ces ajustements permettront de limiter l'artificialisation des sols dans le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

**L'objectif du projet de modification n°1 du PLU est donc de sortir de la zone urbaine les ENAF identifiés par l'OCSGE pour une surface d'environ 3 hectares (2,7 ha) par un classement en zone N ou A, voire EBC.**

#### **6-4 IMPACT DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commune a engagé **volontairement** une expertise écologique complémentaire sur le secteur AU0 de Pibrac concerné, afin de s'assurer de l'absence d'enjeux environnementaux majeurs.

Réalisée en juin 2024 par le bureau SIRE Conseil, cette étude n'a révélé ni la présence de zones humides, ni celle d'espèces faunistiques patrimoniales nécessitant une protection particulière.

Ces résultats confirment que le secteur AU0 de Pibrac ne présente pas de qualité environnementale notable susceptible de freiner son évolution dans le cadre de la présente modification.

**L'étude n'a pas relevé également la présence d'un patrimoine faunistique à protéger.**

#### **Les incidences du projet sur un site Natura 2000 :**

La commune d'Odars n'est pas concernée par un site Natura 2000.

#### **Les incidences sur les zones humides :**

La modification n'a pas d'incidences sur les zones humides

**Les incidences du projet sur les milieux naturels et la biodiversité :**

Le secteur de Pibrac est principalement agricole, sans enjeux majeurs liés à son exploitation. Il est bordé de haies à préserver pour la biodiversité, conformément aux OAP. Les futurs aménagements urbains devront renforcer les trames vertes, intégrer la gestion des eaux pluviales et anticiper les îlots de chaleur pour garantir un développement durable et respectueux de l'environnement.

**Les incidences du projet sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 implique la consommation d'environ 2,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Afin de respecter les orientations des politiques nationales, notamment celles portées par la loi Climat et Résilience, cette consommation est compensée par une réduction équivalente de la zone urbaine existante, au profit d'espaces agricoles.

Cette démarche permet de maintenir un équilibre territorial et d'inscrire le développement de la commune d'Odars dans une logique de sobriété foncière et de préservation des terres agricoles.

**Les incidences sur l'eau potable et l'assainissement :**

Le projet entraînera une hausse du volume d'eau à traiter, déjà anticipée dans le PLU 2019. Les infrastructures existantes (station d'épuration et réseau d'alimentation en eau potable) permettent de répondre aux besoins, rendant les impacts minimes.

**Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :**

Les OAP et le règlement du PLU en vigueur exige une gestion des eaux pluviales avec rétention en cas d'imperméabilisation, à l'échelle du secteur et de la parcelle. Cette règle, déjà intégrée, est renforcée pour s'aligner avec le règlement pluvial intercommunal.

**Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :**

La modification a peu d'incidences sur le paysage ou le patrimoine.

**Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat :**

La modification du PLU vise à maîtriser les effets de l'urbanisation sur le climat en favorisant les espaces verts, la plantation d'arbres et des aménagements bioclimatiques pour limiter les îlots de chaleur, améliorer l'air et réduire la consommation énergétique.

**6-5 ANALYSE DES INCIDENCES**

Le commissaire enquêteur constate d'après les éléments issus du dossier que la modification N°1 du projet de PLU ne présente pas d'impact significatif sur un espace boisé classé, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Pibrac s'inscrit dans la continuité du PLU en vigueur. Les incidences sur l'environnement sont ainsi appréhendées, évitées, réduites, voire compensées pour avoir un impact très minime.

En conclusion, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

## **TITRE VII - AVIS DES SERVICES CONCERNÉS**

### **7-1 MISSION REGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

AVIS CONFORME DE DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE, rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme,

Le projet d'élaboration relative la modification N°1 du projet de PLU de la commune d'Odars (31), objet de la demande n°2025-014481 en date du 29 avril 2025 ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

### **7-2 CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT**

AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Odars et n'appelle pas de remarque particulière.

### **7-3 CCI TOULOUSE HAUTE-GARONNE**

AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Odars et n'appelle pas de remarque particulière.

### **7-4 TEREKA**

Pas d'observations.

### **7-5 COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)**

S'il apparaît que la commune étant couverte par un SCOT approuvé, la saisine de la CDPENAF pour une ouverture à l'urbanisme n'est pas nécessaire. Aucune des modifications apportées au PLU de la commune ne nécessite un passage en CDPENAF.

#### **7-6 SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA HAUTE GARONNE.**

Pas d'observations sinon l'intégration des dispositions réglementaires dans le dossier.

#### **7-7 SYNDICAT MIXTE D'ÉTUDES DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAIN**

AVIS FAVORABLE. Le dossier présente de façon claire l'analyse des potentiels foncières ainsi que les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF. Les recommandations et prescriptions du squat en vigueur sont respectées.

#### **7-8 RESEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ**

Remarque :

Porter à connaissance de la liste des servitudes I4 et des prescriptions de RTE en matière d'urbanisme réglementaire.

Les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en zone EBC.

#### **7-9 COMMUNES LIMITOPHES**

Commune de Belberaud :

Avis favorable sans observation.

Commune de Fourquevaux :

Avis favorable sans observation.

Commune de Labastide Beauvoir.

Avis favorable sans observation.

Commune d'Escalquens :

Avis favorable. Demande le renforcement de la sécurité des axes de circulation de la RD2, et l'intersection avec la RD54A sur les routes qui mènent à Escalquens.

Commune de Lauzerville.

Avis favorable sans observation.

#### **7-10 TISSEO**

AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Odars.

#### **7-11 REGION OCCITANIE**

Récépissé sans avis.

## **7-12 UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA HAUTE GARONNE**

### Remarque :

-Le Pigeonnier dit Reynery, est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 17 avril 1977. Ce monument génère un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres (SUP AC1) qui devrait figurer sur le règlement graphique.

-Les OAP :

De manière générale, le couvert végétal des parcelles à vocation d'habitat devrait être en continuité de l'existant et à l'image de la végétation des secteurs pavillonnaires déjà urbanisés.

Il est important de maintenir des cohérences urbaines qui garantissent la qualité paysagère et du cadre de vie et de préserver les zones arborées des secteurs urbanisés (pavillonnaires).

Un élément de légende pour être ajouté du type « armature végétale à créer ou à renforcer incohérence avec les zones pavillonnaires arborées ».

## **7-13 SICOVAL**

### **Direction eau et assainissement :**

La notice du service au pluvial urbaine sera intégrée au dossier dans annexe sanitaire.

### **Direction, aménagement, urbanisme, habitat :**

Avis favorable.

### **Service des eaux pluviales urbaines :**

Avis favorable avec réserve : joindre les prescriptions techniques et méthodologiques.

### **Service déchets :**

Mettre à jour la notice dans le dossier annexe sanitaire.

## **7-14 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

AVIS FAVORABLE de la DDT avec réserves au projet de modification n°1 du PLU de la commune d'ODARS :

-Sous réserve d'un phasage de l'OAP de Pibrac en deux lots pour différer après 2031, une partie de la production de logements envisagée afin de répondre aux objectifs d'accueil de la période suivante (2031-2036).

-Les hypothèses de développement de la commune est à requestionner au regard des objectifs déclinés dans le PLH. En effet, les objectifs d'accueil que s'est fixés la commune et le rattrapage qu'elle entend poursuivre n'apparaît pas compatible avec les objectifs du PLH.

-Un besoin d'extension et à justifier au regard de la part importante de foncier potentiellement mobilisable en densification. Il est nécessaire de justifier Par la démonstration d'un besoin non satisfait dans les tissus urbanisés de la commune, toute ouverture à l'urbanisation. Cette densification consiste à intervenir sur l'ensemble des espaces déjà organisés. Afin d'optimiser au mieux l'exploitation de ce potentiel, l'étude doit permettre de prioriser les secteurs d'intervention et d'identifier les outils des acteurs à mobiliser.

-Il serait opportun de profiter de cette modification pour créer les conditions favorables d'un développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine et à ce titre, l'instauration de secteurs d'OAP en densification compléter, compléterait utilement la présente procédure de modification.

• **Réponse de la commune :**

*La commune prendra en compte les remarques et observations de la DDT.*

*Un phasage sera introduit dans l'OAP de Pibrac pour répondre favorablement aux remarques de l'État. Il n'est pas envisagé d'introduire des OAP en secteur urbain pour encadrer la densification opérée par des propriétaires privés. La commune ne souhaite pas s'immiscer dans les décisions privées. En revanche, elle met ses services à disposition pour accompagner les projets lorsqu'il se manifeste pour garantir leur bonne intégration dans le paysage urbain.*

## 7-15 CHAMBRE D'AGRICULTURE

AVIS DEFAVORABLE de la Chambre d'Agriculture au projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Odars.

La modification n°1 du PLU intègre des mesures de reclassement en zone A et N d'espace en extension classé auparavant en zone urbaine et porte sur l'ouverture partielle de la zone AU0 de Pibrac.

Même si ces reclassements permettent de recentrer l'urbanisation autour du centre bourg et si un besoin de diversification de l'offre de logement est nécessaire, le scénario de développement proposé ne semble pas adapté aux évolutions récentes et envisagées au niveau intercommunal.

À ce titre, nous sollicitons une révision du dossier incluant le reclassement de la parcelle a 209 en zone a ainsi qu'une réduction de l'enveloppe de la zone AU projetée afin de tenir compte des autorisations déjà délivrées et de la consommation d'ENAF observées depuis 2021.

-Demande de compléter les données concernant la période allant de 2016 à 2019 sur la création de logements

-Constate que la consommation d'ENAF enregistrée entre 2021 et 2024 n'a pas été intégrée à l'analyse. Il conviendra donc de reprendre les calculs en conséquence. Par ailleurs, nous demandons que les projets autorisés soient pris en compte.

-L'étude de densification devra être complétée avec les parcelles maintenues en zone urbaine : ZA n°8, B n°219, B n°477, B n°209, B n°548, etc. L'ensemble des projets déjà autorisés doit y figurer.

-Demande le reclassement de la parcelle A n°209 en zone a en raison d'une densité non encadrée et manifestement trop faible. Par ailleurs, nous sollicitons que la limite de la zone urbaine soit arrêtée à hauteur de la parcelle A n°339.

-Concernant l'OAP de Pibrac, il a rappelé que la transition avec les espaces agricoles doit être comprise dans le périmètre de l'OAP et à la charge du porteur de projet. Il est demandé une reprise du schéma en conséquence. De plus, un recul de 3 mètres est recommandé aux abords des espaces agricoles afin que la haie bocagère puisse remplir pleinement son rôle de lisière.

Une modification du règlement écrit est donc également à prévoir.

• **Réponse de la commune :**

*La commune prend note des observations :*

*Concernant les objectifs fixés par le SCOT, il appartient au SMEAT d'émettre un avis sur cette thématique au regard de sa compétence SCOT. Celle de la chambre d'agriculture concerne la protection et la préservation des espaces agricoles exploités par des agriculteurs en activité.*

*Le gisement de 112 logements comprend déjà les projets autorisés récemment qui viendront, dès qu'ils seront construits, en déduction. Les permis accordés ont donc bien été pris en compte dans l'estimation.*

*Les calculs de la Chambre d'agriculture sortent de leur contexte et n'intègrent pas le retard que la commune a connu en termes de production de logements sur les dernières années. Il est également rappelé que la modification du PLU s'inscrit dans un PADD approuvé en 2019 qui n'est pas questionner dans le cadre d'une modification et qu'à ce jour aucune législation en vigueur n'impose à Odars de questionner le développement que la commune avait imaginé en 2019. Il faut également noter que les données chiffrées du PADD sont des perspectives vers lesquelles le développement de la commune doit tendre et c'est sur la base de ces perspectives à atteindre que le PLU a développé des dispositions réglementaires. En aucun cas, cela veut dire que la commune devra les atteindre. C'est dans un rapport de compatibilité qu'il faut les apprécier. Etabli sur une période d'environ 20 ans, le PADD doit intégrer les aléas d'un contexte qui n'est pas connu à l'avance et le PLU d'Odars a connu des conjonctures peu favorables au développement de logements comme la période COVID, la crise financière bloquant l'accès à l'emprunt et maintenant la loi ZAN, ... La chambre d'agriculture devrait prendre en considération les conjonctures actuelles dans ses avis et inscrire son avis dans le PADD en vigueur qui n'est pas questionné ici.*

*Il est rappelé à la Chambre d'agriculture que la consommation d'ENAF a été enregistrée par l'OCSGE ; données nationales (voir la notice explicative jointe) et que c'est dans l'objectif de disposer d'une analyse commune pour tous les territoires qu'il faut la prendre en considération, même s'il est constaté des erreurs d'appréciations. A noter que dans le tableau page 19 et suivantes, tous les ENAF en zone urbaine ont été questionnés au regard de leur contexte (s'y reporter). La carte page 17 comprend déjà une légende - voir la page suivante (page 18) de la notice explicative.*

*L'étude de densification intègre l'ensemble des parcelles présentant un potentiel probable – voir la notice explicative.*

*La parcelle A 209 ne sera pas reclassée en zone agricole. La densité projetée jugée faible par la chambre d'agriculture répond à son contexte marqué par la proximité d'un Monument Historique et comme l'a signalé l'ABF, il est nécessaire de maintenir la cohérence urbaine pour garantir la qualité paysagère et celle du cadre de vie, tout en veillant à préserver l'environnement du MH. Envisager une faible densité s'inscrit dans ce contexte de préservation tout en assurant la continuité urbaine jusqu'aux maisons existantes implantées sur les parcelles n° 532 et n° 533. En conséquence, la zone Urbaine ne sera pas réduite. La parcelle B 477 fait l'objet de projets en cours d'étude. Elle sera maintenue en zone constructible. Cette parcelle n'appartient pas à un agriculteur en activité*

*A noter que l'ensemble des parcelles (ENAF et parcelles bâties présentant du potentiel foncier) ont été questionnées dans le cadre de la modification. Les décisions prises par la commune ont été mesurées aux regards des contextes des terrains, du paysage et des projets en cours après avoir échangé avec les propriétaires sur leur devenir. La commune souhaite densifier l'espace urbain, mais aussi préserver son cadre de vie. A noter également qu'Odars préserve 87,30% de son territoire pour de l'activité agricole (compris les espaces naturels) pour répondre aux besoins de l'agriculture et maintenir la qualité du cadre de vie des habitants, ce qui reste très important pour une commune de l'agglomération de Toulouse (3ème ville de France) et très vertueux.*

*La commune ne souhaite pas définir d'OAP de densification parce que ces OAP spécifiques bloquent souvent les projets, faisant de la densification une contre production. Elle pense que les règles du PLU sont suffisantes pour permettre la densification dans le respect du paysage urbain et préfère laisser la liberté aux propriétaires bénéficiant de potentiel foncier de composer le devenir de leur parcelle.*

*La chambre d'agriculture remet en question le projet de la commune définit dans le PADD et interroge les projections avancées. Il faut replacer les projections dans le PADD de 2019 dont les objectifs ne font pas l'objet de la modification n°1. Il est rappelé que la modification n°1 s'inscrit dans la continuité et en réponse au PADD de 2019 dont les objectifs d'accueil de population reposent sur des chiffres de production de logements. Ces chiffres s'inscrivent comme des objectifs à atteindre qui ne pourront être interrogés dans une prochaine révision, mais ne font pas l'objet de la présente modification. Ils ne seront donc pas modifiés.*

*Un recul de 3 mètres sera mis en place aux abords des espaces agricoles pour que la haie bocagère prévue puisse remplir son rôle de lisière. La règle liée sera ajoutée au règlement.*

*La conclusion et l'avis de la Chambre d'agriculture reposant sur la vision d'un scénario de développement qui ne serait pas adapté aux évolutions récentes et envisagées au niveau intercommunal ne peut être pris en considération par la commune dans la modification en cours car aucun document approuvé ne stipule les évolutions sur lesquelles la chambre d'agriculture appuie dans son avis. La parcelle A 209 reste maintenue en zone urbaine. La zone AU a déjà été réduite de près de la moitié. Il est proposé de la réduire encore en créant une zone Naturelle linéaire entre le hameau existant de Pibrac et la zone AU, soit une bande de 10 mètres de large environ.*

## **TITRE VIII - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **8-1 OBSERVATIONS ORALES**

Lors des permanences, quelques personnes se sont présentées sans souhaiter consigner leurs observations dans le registre d'enquête publique. Les échanges avec le commissaire enquêteur leur ont apporté des réponses satisfaisantes, ne rendant pas nécessaire une contribution écrite. En revanche, les autres participants ont été invités à formuler leurs doléances par écrit sur les registres mis à leur disposition.

## 8-2 OBSERVATIONS ÉCRITES

### OBSERVATION ECRITE N°1 : Monsieur Sylvain LAFITEAU Madame Camille PONCE

- Demande le retrait de l'emplacement réservé numéro 8 figurant toujours sur le plan de zonage actuel.
- Demande la requalification de cette emprise en zone constructible telle qu'elle est figurée sur l'ancien document P.O.S en vigueur au moment de l'acquisition de notre terrain.

### OBSERVATION ECRITE N°2 : Monsieur Marc PIRCHER

Plusieurs interrogations :

- Comment assurer une traversée sécurisée de la RD 2 pour les habitants de « Pibrac » ?
- Pourquoi prévoir une arrivée massive de population plutôt qu'étaler leur venue ?
- Quelles justifications pour avoir 1166 habitants en 2030 comme objectif ?

### OBSERVATION ECRITE N°3 : Monsieur Lionel MALLET

En tant que propriétaire dont la résidence principale est directement mitoyenne à la future zone AU0 de Pibrac, il souhaite exprimer ses plus vives préoccupations quant aux conséquences de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Odars. Ce projet, tel qu'il est présenté, comporte de nombreux points négatifs qui affectent profondément mon cadre de vie et la pérennité de mon patrimoine.

- Conteste l'implantation des futurs logements situés en limite de propriété ;
- Constata la perte de vue sur le paysage depuis sa parcelle ;
- L'impact des nuisances sonores et visuelles permanentes du fait de ce projet de construction ;
- Dans l'OAP, s'interroge sur l'absence obligation stricte concernant l'implantation de commerce, notamment de type « commerce de fête » ;
- Demande de décaler vers l'est de la zone urbanisée, les maisons groupées ainsi que leur implantation, demande à réduction des eaux de la hauteur des maisons situées en limite de propriété, demande la création d'un écran végétal dense permanent pour atténuer les nuisances, demande la suppression ou le réagencement des commerces dans un souci d'équilibre, de tolérance du projet et de limitation de l'impact sur les zones agricoles et les riverains ;
- Reprends les observations des PPA sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 jugeant la densité excessive et incompatible avec les recommandations du SCOT.

### OBSERVATION ECRITE N°4 : Monsieur Madame BLANC

- Demande la suppression de la zone EBC sur la parcelle n°67. E En effet, celle-ci est divisée en deux zones d'une part UC et d'autre part EBC.

### OBSERVATION ECRITE N°5 : Madame Magali GERINO

- Estime que l'ouverture de 2,5 hectares à l'urbanisation sur la commune n'est pas justifiée au regard de la dynamique démographique actuelle et met en péril les services publics tels que l'école communale dans la décennie jusqu'à 2031.
- Estime que la surconsommation des zones à urbaniser aujourd'hui ne répond pas à une vision durable de la gestion des espaces de la commune pour les équipes municipales futures qui se trouveront en déficit de zones AU.

Il convient de différer une partie des logements prévue à plus tard après 2030 afin d'assurer l'arrivée des régulières d'enfants à l'école et de rester dans la dynamique de croissance actuelle 0,8% par an.

- La concentration de logement dans la future zone AU 0 de Pibrac contribue à l'étalement de l'enveloppe urbaine, alors que des engagements de densification ne sont pas remplis.
- Le reclassement de 1,7 hectares en zone agricole (ENAF), son calcul et son positionnement est difficile d'accès dans les documents mis à disposition.

OBSERVATION ECRITE N°6 : Monsieur Madame DENIS

- Demande la modification de la limite de zonage entre sa propriété situé en zone UC et le fond de ses parcelles en zone A. La propriété foncière est constituée de plusieurs parcelles c'est-à-dire n°211, n°216 et n°528.
- Demande le maintien de l'unité foncière n°528 en zone UC, conformément au zonage actuel. Toute modification compromettrait nos projets de construction à venir, notamment la réalisation d'un garage fermé, d'une annexe et d'un abri, indispensables à l'évolution de notre propriété.

OBSERVATION ECRITE N°7 : Monsieur Gabriel SYLVESTRE

- Propriétaire foncier des parcelles n°419, 421, 423 et 428 section B, demande le maintien ou le classement en zone UC. En effet, ces terrains sont issus d'un partage qui aujourd'hui m'amputerait la valeur foncière urbanisable d'environ 8000 m2 et créer un déséquilibre dans cet héritage.

OBSERVATION ECRITE N°8 : GROUPE GARONA

Titulaire d'une promesse de vente sur l'OAP de Pibrac, souhaite que les points suivants soient pris en compte concernant :

- L'importance de la trame paysagère prévue le long de la RD2 dépendra des contraintes techniques ;
- Rectifier la limite de zonage entre la zone AU et A ;
- Dans la partie écrite de l'OAP, il est mentionné à un seul accès sur la RD 2, contrairement au schéma qui prévoit 2 accès ;
- Manque de lisibilité concernant 2 éléments de légende du schéma de l'OAP ;
- L'implantation des constructions dans le texte de l'OAP en contradiction avec sa représentation graphique ;
- Demande le caractère non obligatoire de la toiture à 2 ponts dans le règlement. Écrits de l'OAP ;
- Demande la suppression de la limitation de surface de vente de 400 m2 dans le règlement écrit AU1 de la zone ;
- Dans le règlement écrit, clarifier l'article AU3 sur le recul d'implantation par rapport à la RD 2.
- Demande que les articles AU3 et AU5 devant être appliqués aux subdivisions internes de l'opération.
- Dans le règlement écrit, article AU4 demande la possibilité de réaliser en limite séparative une simple clôture grillagée.
- Concernant l'article AU7 du PLU, souhaite avoir la confirmation que les places de stationnement et les liaisons douces et les espaces verts à tenant à la chaussée sont bien pris en compte dans la largeur de la plate forme demandée.

OBSERVATION ECRITE N°9 : Madame Cécile FAURE

Représente aussi la famille LACHAUD et HOT

S'oppose au projet d'urbanisation de la zone AU0 de Pibrac au motifs suivants :

- La parcelle est entourée de terres agricoles et donc devra Être conservé
- L'accès à cette parcelle par une route très étroite à double circulation rend un croisement impossible.
- La zone ne dispose pas du réseau d'assainissement ni du réseau d'eau pluviale.
- Contrairement à ce qui est indiqué dans le projet, la parcelle ne peut être considérée comme bâtie. Elle ne comporte qu'une ruine assimilable à un ancien hangar, dont l'état de dégradation exclut toute utilisation ou valorisation en tant que construction ;
- Bien que la parcelle soit particulièrement arborée et présente un environnement propice à la biodiversité, aucune étude préalable n'a été menée concernant la présence de la faune et de la flore.

### **8-3 CONTRIBUTIONS ÉCRITES REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ**

CONTRIBUTION N°1 : Patrice

Exprime un avis favorable sur la modification n°1 du PLU de la commune d'Odars.

CONTRIBUTION N°2 et N°3 : Monsieur Madame Jean-Claude PASQUET

- Propriétaires des parcelles n°294 et n°295 inscrites dans la zone UC, la modification n°1 du PLU de la commune d'Odars supprime la constructibilité de la parcelle n°295.
- Ces parcelles ont fait l'objet d'un projet BIMBY (6 lots) intégrant les dispositifs de la densification urbaine avec un avis favorable du SDEHG pour l'électrification du projet.
- Constata le maintien de la constructibilité (UBp) sur les terrains situés en face malgré un environnement plus agricole au détriment du développement en continuité de la zone urbaine UBp déjà existante sur cette partie de la commune.

CONTRIBUTION N°4 et N°5 : Monsieur Lionel MALLET

-Voir observation écrite n°3.

CONTRIBUTION N°6 : Monsieur Patrice ARSEQUEL - Maire de la commune d'Odars

-Demande la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui a fait l'objet d'un avis défavorable par la direction des routes à la réalisation de cet aménagement en raison de contraintes techniques et foncières. En conséquence, la commune a informé la propriétaire concernée qu'elle était libre de procéder à la vente de son terrain. Pour acter cette évolution et afin de ne pas bloquer inutilement les projets de cet administré, le Conseil Municipal a décidé lors de sa séance du 28 avril 2021, de délaissé officiellement l'emplacement réservé n° 7. C'est pourquoi, il apparaît pleinement cohérent que la présente modification n°1 du PLU permette de régulariser cette situation et de mettre en cohérence les documents réglementaires avec les décisions précédents par la commune.

CONTRIBUTION N°7 : Monsieur Jean-Baptiste

-Avis défavorable sur le projet de modification n°1 de la commune car trop de consommation foncière sans réel besoin.

CONTRIBUTION N°8 : Monsieur Olivier BEGOIN

-Propriétaire d'un ensemble foncier comprenant des parcelles n°49, 51, 267, 269, 434, 435, 436 et 437, Souhaite que les parcelles n°435 (anciennement 272) et n°436 (anciennement 275) partiellement classée en zone NB et NBC sur le POS.

- En comparant les documents d'urbanisme, il apparaît que le poste de 1999 soit différent de 2009 suggérant une erreur sur le document graphique sur la limite de zone qui a conduit à une diminution de la zone constructible. De ce fait lors de l'adoption du PLU en 2019, nos parcelles ont été reclassées en zone agricole.

- Demande une mesure corrective sur le plan graphique PLU et le reclassement en UC d'autant que nous constatons que plusieurs parcelles voisines auparavant en zone agricole ont été reclassées en zones constructibles UC.

CONTRIBUTION N°9 : Monsieur Lionel MALLET

Demande de modifications majeures dans l'organisation de l'OAP de Pibrac :

-Suppression de la zone de commerce ;

-Recul de l'ensemble du projet vers la D 2 ;

-Absence de mesures compensatoires adaptées, bruits, paysages, vues,...

-Aucune mesure concrète n'est proposée pour limiter les nuisances sonores et visuelles induites par les parkings et les habitations en limite immédiate ;

-Préserver la vue panoramique sur les coteaux du Lauragais des Pyrénées ;

-Conservez ou replanter des haies bocagères ;

-Retrait obligatoire de 20 mètres, instauré en limite du projet ;

-Les parking devront être implantés en cœur d'îlots et non en périphérie ;

-Les aménagements devront avoir une armature végétale de transition en bordure des parcelles n°257 et 258 ;

-Répartition harmonieuse entre habitats individuels groupés et petits collectifs, sans concentration à lisière ;

En conséquence, demande le retrait du plan d'aménagement actuel, la reconfiguration complète du projet avec suppression des commerces et recul des constructions, l'ajout de mesures de protection paysagère et de retrait en bordure des parcelles n°257 et 258.

CONTRIBUTION N°10 : Monsieur Didier FAGOT

-Propriétaire de la parcelle n°502 situé au 120, chemin d'En Peyroulier à Odars, constate qu'il est envisagé qu'une partie de ma parcelle soit déclarée en terrain agricole.

-S'oppose fermement cette modification. Indique que la parcelle fait l'objet d'un recours contentieux déposé auprès du tribunal administratif en vue d'une division parcellaire.

-Conteste le motif de nuisance sonore de la RD2 visant le déclassement de ces parcelles en zone A.

CONTRIBUTION N°11 : Monsieur Remi NOGUES

-Propriétaire de la parcelle n°445, conteste le reclassement en zone agricole de la parcelle pour cause de nuisances sonore de la RD 2.

-S'oppose fermement cette modification

CONTRIBUTION N°12 : Monsieur Gabriel SYLVESTRE

-Rétère son opposition au déclassement des parcelles n°409, 421, 428 en zone agricole en partie.

-Souligne qu'un passage avait été laisser gracieusement au syndicat pour alimenter la conduite d'eau de l'habitation de Monsieur Michel JOUSSET au n°82.

CONTRIBUTION N°13 : Monsieur Serge COLLE-Ancien maire d'Odars

-Avis favorable sur la modification n°1 du PLU qui s'inscrit dans la continuité des actions menées depuis plusieurs années par les différentes municipalités à savoir : le développement modéré et maîtrisé de l'urbanisme, le respect du caractère rural du visage, et la sécurisation de la traversée par la D2.

CONTRIBUTION N°14 : Monsieur Chetouani MANSOUR

-S'oppose au reclassement en zone agricole d'une partie de la parcelle n°501 et au projet de modification n°1 du PLU.

-Conteste l'activité agricole de cette parcelle et demande son maintien en terrain constructible.

CONTRIBUTION N°15 : Monsieur Ninon CABOT

-Conteste l'urbanisation de la commune dans sa totalité car ne répondant pas à un besoin réel. Compte tenu contexte actuel de crise climatique, l'imperméabilisation des sols et la consommation des ressources nécessaires pour produire cette urbanisation induit une problématique improductive pour les générations futures.

CONTRIBUTION N°16 : Madame Ginette ARLIGUIE

-Étant impacté par le déclassement d'une partie de notre terrain constructible en zone agricole, soutient le projet de modification n°1 du PLU dans ces grandes lignes, à savoir : le développement modéré de l'urbanisation malgré l'effet très pénalisant sur les particuliers, et la sécurisation de la traversée du village. Par ailleurs, la création de logements en bordure de la RD 2, à l'entrée de la commune, nous semble pertinente. Elle constitue un moyen efficace pour renforcer la visibilité de la traversée du village et inciter les automobilistes à ralentir, contribuant ainsi à une meilleure sécurité.

CONTRIBUTION N°17 : Monsieur Madame BOUTELEUX-GOURDIN

-Propriétaire des parcelles n°406 et 408, mitoyenne de l'OAP de Pibrac en zone UB, s'oppose à la construction de cette zone très dense.

-Demande une zone retrait végétalisée tout le long de la D54A comme définit pour la D2 ;

-S'oppose à la construction de bâtiments R + 1 ;

-S'inquiète de la perte de valeur du patrimoine foncier ;

-S'interroge sur l'utilité réelle des commerces dans le projet de l'OAP de Pibrac.

#### **9-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Pour alléger la lecture, les contributions et doléances seront regroupées selon les réponses apportées par le porteur de projet dans le Procès-Verbal de synthèse (voir chapitre suivant).

Les avis exprimés, qu'ils soient favorables ou défavorables au projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Odars, ne donnent lieu à aucun commentaire particulier.

La commune en prend acte conformément à la procédure.

Ils sont recensés ci-dessous :

CONTRIBUTION N°16 : Madame Ginette ARLIGUIE

CONTRIBUTION N°13 : Monsieur Serge COLLE-Ancien maire d'Odars

CONTRIBUTION N°15 : Monsieur Ninon CABOT

OBSERVATION ECRITE N°1 : Monsieur Sylvain LAFITEAU Madame Camille PONCE

● **Réponse de la commune :**

*L'Emplacement Réservé n°8 est supprimé conformément à la délibération du conseil municipal, et l'EBC sera actualisé en intégrant les arbres et haies existants, avec obligation de maintenir la haie en bordure de la RD2 ainsi que les arbres tiges présents.*

● **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

OBSERVATION ECRITE N°2 : Monsieur Marc PIRCHER

● **Réponse de la commune :**

*La sécurisation des déplacements vers la D2 pour les habitants de Pibrac sera assurée par un chemin piétonnier et un passage piéton, réalisés dans le cadre de l'urbanisation du secteur AU, conformément à l'OAP.*

*La commune ne prévoit pas une forte croissance démographique, mais souhaite un renouvellement modéré de la population pour maintenir les équipements publics, notamment l'école. L'aménagement du secteur AU sera progressif, avec une commercialisation des terrains en deux phases, dont la temporalité reste à définir avec le futur aménageur. L'objectif de 1166 habitants, fixé en 2019 dans le PLU, répond aux exigences du PLH intercommunal, basé sur une moyenne de 2,5 personnes par ménage.*

● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur souligne que la modification n°1 du PLU a été conçue pour répondre aux préoccupations soulevées, qu'elles soient d'ordre sécuritaire, démographique, urbanistique ou liées aux équipements publics.

OBSERVATION ECRITE N°3 : Monsieur Lionel MALLET

CONTRIBUTION N°4 et N°5 : Monsieur Lionel MALLET

*Monsieur Mallet, propriétaire riverain du secteur AU0, s'inquiète de l'impact de l'urbanisation sur sa propriété. Il demande une meilleure insertion paysagère des constructions, notamment par la limitation de leur hauteur à un seul niveau (RDC) et un recul par rapport aux limites de sa parcelle. Ces demandes sont entendues : des prescriptions seront ajoutées dans l'OAP et le règlement pour garantir ces dispositions, ainsi qu'une zone non aedificandi de 10 mètres.*

*Il souhaite préserver sa vue sur les Pyrénées. Ce point sera examiné lors de l'instruction des permis de construire. Il alerte également sur les nuisances potentielles liées aux voies et stationnements proches. La commune précise que les jardins seront aménagés en bordure pour créer une distance avec les infrastructures, et que les seuils de pollution seront respectés.*

*Concernant la densité bâtie, Monsieur. Mallet demande une réduction à l'ouest du secteur. La commune répond que la densité projetée est similaire à celle de son hameau, et que les commerces en façade le long de la RD2 serviront de barrière acoustique. Il demande aussi que ces commerces soient réagencés ou supprimés ; la commune maintient leur présence mais s'engage à limiter les nuisances par leur nature et leur implantation.*

*Monsieur Mallet estime que l'ouverture de la zone AU0 est prématurée et contraire à la sobriété foncière. La commune affirme que le projet anticipe les exigences de la loi Climat et Résilience, et reste compatible avec le SCOT, dont les densités sont indicatives.*

*Enfin, il demande un recul de 20 m des constructions, une hauteur limitée à R+0, un écran végétal dense en lisière de sa parcelle, et un aménagement progressif de la zone AU0. La commune accepte la plupart de ces demandes, sauf le recul de 20 m jugé excessif, et prévoit un phasage dans l'OAP.*

*Globalement, Monsieur. Mallet ne s'oppose pas à l'urbanisation mais souhaite des garanties pour préserver son cadre de vie. La commune a entendu ses sollicitations et s'engage à les intégrer dans le projet.*

#### CONTRIBUTION N°9 : Monsieur Lionel MALLET

##### ● **Réponse de la commune :**

*Monsieur Mallet a mal interprété les dispositions de l'OAP et les règles du PLU, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions. Bien que la hauteur maximale autorisée soit de 6 mètres, aucune construction n'est encore définie. Pour le rassurer, la commune propose de limiter la hauteur à 3,50 mètres sur sablière dans la zone concernée.*

*Afin de renforcer la transition avec le secteur agricole, le recul par rapport à la limite séparative sera augmenté. Une zone naturelle ou non aedificandi d'environ 10 mètres de profondeur sera également ajoutée.*

*Concernant le stationnement, aucun parking n'est prévu en limite de la propriété de Monsieur Mallet. L'OAP ne l'identifie pas, et cette remarque sera prise en compte dans la définition finale du projet, encore en cours d'élaboration.*

*Enfin, la lisière végétale existante ne sera pas modifiée. La haie actuelle sera conservée et renforcée pour préserver la qualité paysagère du site.*

##### ● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur estime que la commune a bien pris en compte toutes les doléances et les exigences de Monsieur MAILLET en apportant des réponses attentives et des prescriptions sur le projet de l'OAP de Pibrac.

#### CONTRIBUTION N°2 et N°3 : Monsieur Madame Jean-Claude PASQUET

##### ● **Réponse de la commune :**

*Depuis l'entrée en vigueur du PLU, M.Mme Pasquet n'ont pas concrétisé leur projet de densification, notamment en raison de contraintes liées à la loi Climat et Résilience qui impose la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), dont leurs parcelles font partie, mais le PLU leur maintient un potentiel constructible de 4060 m<sup>2</sup> permettant la création de 2 à 4 lots sans artificialiser les zones protégées.*

##### ● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur constate que la réponse de la commune respecte les obligations environnementales avec les droits des propriétaires, tout en permettant une densification maîtrisée et adaptée aux capacités du secteur.

#### OBSERVATION ECRITE N°5 : Madame Magali GERINO

##### ● **Réponse de la commune :**

*Mme Gerino s'oppose à l'ouverture du secteur AU0 à l'urbanisation, craignant un impact négatif sur les services publics, notamment l'école.*

*La commune défend cette ouverture comme nécessaire pour attirer de nouvelles familles et éviter la fermeture de classes.*

*Mme Gerino redoute une arrivée trop rapide des habitants ; la commune prévoit un phasage progressif intégré dans l'OAP.*

*Elle craint un manque de foncier pour les futures équipes municipales ; la commune rappelle que la zone AU0 deviendra caduque en 2025 et que les contraintes du ZAN limiteront toute extension future.*

*Mme Gerino demande de repousser une partie des logements après 2030 ; la commune accepte et intégrera cette demande dans la programmation.*

*Elle critique une vision à court terme ; la commune répond que le PLU actuel est conçu pour un horizon 2030, sauf révision générale.*

*La densification est rappelée comme une priorité depuis 2019, mais la commune constate une stagnation et souhaite relancer la dynamique.*

*Mme Gerino demande des précisions sur le reliquat de 1,7 ha rendu à la zone agricole ; la commune renvoie aux pages 19 à 25 et 9 à 12 du dossier pour les détails.*

● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur souligne que la modification n°1 du PLU incarne une réponse cohérente et anticipée aux défis démographiques et urbanistiques auxquels Odars est confrontée. Elle s'inscrit pleinement dans le respect des lois en vigueur, notamment celles relatives à la sobriété foncière et à la Zéro Artificialisation Nette, tout en affirmant la volonté de la commune de préserver ses services publics et son attractivité.

CONTRIBUTION N°2 et N°3 : Monsieur Madame Jean-Claude PASQUET

● **Réponse de la commune :**

*M. Mme Pasquet souhaitent que leurs parcelles restent en zone UB, en s'appuyant sur un ancien projet de division foncière étudié dans le cadre de l'étude BIMBY.*

*Ce projet n'a pas été réalisé depuis 5 ans, et incluait du terrain non constructible (zone A), ce qui le rendait juridiquement inapplicable.*

*Depuis l'approbation du PLU, aucun projet de densification n'a été engagé sur ces parcelles.*

*La loi Climat et Résilience de 2021 impose désormais la protection des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers), identifiés par l'IGN. Les parcelles 294 et 295 sont classées ENAF et en continuité avec des terres agricoles, donc à préserver.*

*Pour ne pas pénaliser les propriétaires, le PLU maintient 4060 m<sup>2</sup> constructibles, permettant la création de 2 à 4 lots sans nouvelle voirie, contrairement au projet BIMBY.*

*Toute artificialisation de ces ENAF réduirait le quota de consommation foncière autorisé à la commune pour la période 2021–203.1*

● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur constate que la réponse de la commune respecte les obligations environnementales avec les droits des propriétaires, tout en permettant une densification maîtrisée et adaptée aux capacités du secteur.

OBSERVATION ECRITE N°4 : Monsieur Madame BLANC

● **Réponse de la commune :**

Les propriétaires demandent la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'environ 1400 m<sup>2</sup>, instauré pour protéger une zone identifiée comme ENAF (Espace Naturel Agricole et Forestier). La commune reconnaît que les végétaux présents, principalement du bambou, sont invasifs et sans réelle valeur écologique.

En conséquence, la suppression de l'EBC est acceptée par la commune.

• **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

CONTRIBUTION N°6 : Monsieur Patrice ARSEGUEL - Maire de la commune d'Odars

• **Réponse de la commune :**

*Avis défavorable du CD31 pour cet ER. En conséquence il sera supprimé et intégré dans la modification n°1 du PLU.*

• **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

CONTRIBUTION N°15 : Monsieur Ninon CABOT

• **Réponse de la commune :**

*Madame CABOT exprimé son avis défavorable concernant la consommation excessive de terres, revendiquant la préservation du caractère villageois d'Odars. La commune prend acte de cette remarque et réaffirme sa volonté de préserver l'identité du village. Il n'est pas question de transformer le village d'Odars, mais de garantir sa vitalité en maintenant un seuil de population suffisant. En effet, la baisse du nombre d'habitants entraînerait la suppression progressive des équipements publics et des services essentiels.*

*La commune souligne que peu de logements sont disponibles à la vente et que les foyers sont de plus en plus petits, ce qui justifie la création de nouveaux logements pour stabiliser la démographie.*

*Deux options sont envisageables : densifier le bâti existant, comme à Saint-Orens, ou permettre une légère extension de l'enveloppe urbaine afin de préserver le cœur du village. La municipalité a choisi de créer un nouveau quartier maîtrisé sur 2,5 hectares, avec des services intégrés, sans extension de réseaux. Ce choix permet une urbanisation cohérente, évitant le mitage du territoire et garantissant une meilleure capacité d'accueil.*

• **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur souligne que la modification n°1 du PLU incarne une réponse cohérente et anticipée aux défis démographiques et urbanistiques auxquels Odars est confrontée. Elle s'inscrit pleinement dans le respect des lois en vigueur, notamment celles relatives à la sobriété foncière et à la Zéro Artificialisation Nette, tout en affirmant la volonté de la commune de préserver ses services publics et son attractivité

CONTRIBUTION N°8 : Monsieur Olivier BEGOIN

• **Réponse de la commune :**

*La commune accepte de rectifier la limite de zonage au plus proche de la construction. L'erreur matérielle sera établie.*

• **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

OBSERVATION ECRITE N°6 : Monsieur Madame DENIS

• **Réponse de la commune :**

*Les limites seront rétablies conformément à sa demande Ce rétablissement va générer de la consommation d'ENAF qu'il faudra prendre en compte. La parcelle n°528 sera rattachée à la zone UC.*

• **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

CONTRIBUTION N°10 : Monsieur Didier FAGOT

- **Réponse de la commune** : *Avis Favorable (voir périmètre dans le PV de synthèse).*

*La parcelle B502 est en grande partie classée comme ENAF (Espace Naturel Agricole et Forestier) selon le tracé établi par l'OCSGE de l'IGN, un classement indépendant de la volonté de la commune. En vertu de ce classement, la commune est tenue de prendre des mesures pour préserver ces espaces de toute urbanisation.*

*Plutôt que de retirer entièrement l'ENAF identifié, la commune a choisi de redéfinir les limites de la zone UC de manière cohérente, en assurant une égalité de traitement entre les propriétaires concernés, tout en protégeant au maximum les surfaces classées ENAF.*

*Les portions d'ENAF maintenues en zone UC sont considérées comme consommées au sens de la loi Climat et Résilience, ce qui impacte directement la trajectoire de la commune vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. Le déclassement opéré vise donc à inscrire le PLU dans cette trajectoire réglementaire.*

*Même si le tracé de l'OCSGE peut sembler incohérent au regard de la réalité du terrain, il s'impose à la commune. Le maintien d'ENAF en zone urbaine entraîne mécaniquement une consommation foncière comptabilisée dans les objectifs ZAN.*

- **Avis du commissaire enquêteur** : **Favorable**

CONTRIBUTION N°11 : Monsieur Remi NOGUES

- **Réponse de la commune** : *Avis Favorable*

*La parcelle B445 est en grande partie classée comme ENAF par l'OCSGE de l'IGN, selon un tracé indépendant de la volonté de la commune. Ce classement impose à la commune de prendre des mesures pour éviter toute urbanisation sur ces espaces.*

*Plutôt que de retirer l'ensemble de l'ENAF identifié, la commune a choisi de redéfinir les limites de la zone UC de manière cohérente, afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires concernés tout en protégeant une majorité de surface classée ENAF.*

*Les portions d'ENAF maintenues en zone UC sont considérées comme consommées au sens de la loi Climat et Résilience, ce qui impacte la trajectoire de la commune vers la zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.*

*Bien que le tracé de l'OCSGE puisse sembler incohérent, il s'impose à la commune. Le maintien d'ENAF en zone urbaine entraîne une consommation foncière comptabilisée dans les objectifs ZAN.*

- **Avis du commissaire enquêteur** : **Favorable**

OBSERVATION ECRITE N°7 : Monsieur Gabriel SYLVESTRE

CONTRIBUTION N°12 : Monsieur Gabriel SYLVESTRE

- **Réponse de la commune** : *Avis Favorable*

*Les parcelles n°419, 421, 423 et 428 sont classées en zone UC et sont constructibles. Une petite partie de leur surface a été retirée en raison de leur identification comme ENAF par l'OCSGE. Même si ce classement semble incohérent au regard de la loi Climat et Résilience ; car ces parcelles sont déjà considérées comme consommées ; le tracé de l'OCSGE s'impose à la commune.*

*Le maintien des ENAF en zone urbaine entraîne une consommation d'espaces naturels comptabilisée dans les objectifs de sobriété foncière*

- **Avis du commissaire enquêteur** : **Favorable**

**CONTRIBUTION N°14 : Monsieur Chetouani MANSOUR**

● **Réponse de la commune : Avis Favorable**

*La limite de zonage sera reprise comme sur le PLU en vigueur.*

● **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

**CONTRIBUTION N°17 : Monsieur Madame BOUTELEUX-GOURDIN**

● **Réponse de la commune :**

*La commune comprend les inquiétudes de M.Mme BOUTELEUX\_GOURDIN. Le projet d'OAP prévoit des mesures de protection pour les riverains, notamment un recul des constructions et un traitement paysager des lisières.*

*À ce stade, aucun projet de construction précis n'est défini. La commune s'engage à organiser une concertation afin que chaque habitant puisse évaluer la qualité du futur projet, qui vise à valoriser le patrimoine local.*

*La part de logements sociaux reste fixée à 30 %, mais sans répartition imposée entre logement locatif social et logement à prix maîtrisé, afin de permettre une plus grande flexibilité.*

● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur constate que la commune a entendu les inquiétudes et elle s'engage à faire faire de transparence et de concertation sur ce projet d'OAP de Pibrac.

**OBSERVATION ECRITE N°8 : GROUPE GARONA**

● **Réponse de la commune :**

*L'ensemble des remarques seront prises en compte à savoir :*

*Point 1 – Sera ajouté : l'alignement d'arbres sera réalisé, sous réserve qu'il n'y ait pas de contraintes de réseaux particulières*

*Point 2 – Le périmètre du secteur AU sera mis en cohérence entre le règlement graphique et l'OAP. La surface du secteur AU sera revue à la baisse pour prendre en compte les différentes observations reçues lors de l'enquête publique. Une zone Naturelle sera créée.*

*Point 3 – L'OAP sera complétée pour indiquer les 3 accès potentiels.*

*Point 4 - La légende sera mise à jour en supprimant les mentions inutiles.*

*Point 5 – La disposition sera complétée comme suit : « sans rechercher une uniformité, les constructions devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux et présenter des lignes de faîtages de préférence et principalement parallèles à la RD2 ».*

*Point 6 – Il sera ajouté « principales » à toitures et de « préférence ».*

*Le caractère à 2 pans est souhaité pour les toits principaux.*

*Point 7 – La règle sera reformulée pour s'adapter aux attentes. Il est attendu la réalisation de cellules de vente indépendantes, sans lien possible les unes avec les autres. 400 m<sup>2</sup> de surface de vente correspond à une cellule pour un magasin de proximité répondant aux besoins d'une commune de la taille d'Odars.*

*Point 8 – Il est convenu que la marge de recul minimum imposée se mesurera à partir du bord de la chaussée.*

*Point 9 – La règle imposée dans les généralités sera supprimée sous réserve qu'un cahier des charges de cession des lots soit mis en place pour encadrer l'après-vente, car les règles ne pourront être remises en place après les divisions qu'une fois le PC achevé.*

*Point 10 – La règle sur les clôtures sera modifiée. Le mur maçonné sera supprimé. Le grillage à mailles rigide de couleur sombre doublé d'une haie végétale.*

*Point 11 – Il est confirmé que la plate-forme comprend la chaussée et l'accotement et que dans l'accotement, il peut y avoir les trottoirs, les pistes piéton/cycle, les bandes enherbées.*

● **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur invite la commune à accorder une attention particulière à la qualité des morphologies urbaines du projet, et à ses gabarits architecturaux notamment en ce qui concerne sa situation d'entrée de ville. Il souhaite qu'une attention soit portée à son aspect esthétique (couleur, matériaux, clôture, végétal employés, etc...). Il recommande un travail étroit avec l'aménageur, en intégrant les remarques formulées par la population. Il rappelle que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitue une base indicative de recommandations, et souligne que la commune doit viser une ambition architecturale et urbaine de haut niveau.

OBSERVATION ECRITE N°9 : Madame Cécile FAURE

● **Réponse de la commune**

*Il y a un PA 0314022400001 qui a été accordé le 26 juin 2024 pour la création de 4 lots. Le terrain sera maintenu en zone UC. Il est rappelé que les réseaux permettant la viabilisation du terrain sont présentant à proximité.*

● **Avis du commissaire enquêteur : Favorable**

Le commissaire enquêteur relève que les observations du public ont principalement porté sur l'ouverture de la zone AU0, l'OAP de Pibrac et la réduction du foncier constructible. Une majorité des contributions exprime des préoccupations d'intérêt privé ou une opposition véhémement. De nombreuses propositions modificatives ont été enregistrées. Après analyse, il considère que les avis exprimés sont représentatifs des opinions locales et devront être pris en compte lors de la décision finale.

Le commissaire enquêteur indique que les observations et propositions recueillies ne compromettent pas la réalisation globale du projet. Elles apportent néanmoins des éléments pertinents, constructifs et enrichissants, susceptibles d'être intégrés dans la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Odars.

Le commissaire enquêteur se déclare satisfait de la qualité des réponses apportées au public. Il souligne les efforts déployés par la commune pour prendre en compte l'ensemble des doléances exprimées par les habitants, témoignant d'une démarche constructive et d'une volonté de dialogue.

**Le rapport d'enquête ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête publique, le procès verbal de synthèse et les réponses apportés par le porteur au projet de modification n°1 du PLU de commune d'Odars permettent de motiver mes conclusions et de formuler mon avis.**

**Les conclusions et avis motivés font l'objet d'un document séparé, joint au rapport d'enquête.**

Fait à TOULOUSE Le 18 août 2025  
Le Commissaire Enquêteur  
Mlle Alexandra RALUY

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE  
MEMOIRE EN REPONSE**

TOULOUSE le 21 juillet 2025

MAIRIE D'ODARS  
Monsieur Le Maire  
16 allée des Pyrénées  
31450 ODARS

**OBJET** / Procès verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ODARS s'est clôturée le 17 juillet 2025. Un registre d'enquête publique dématérialisé a été mis à disposition sur le site internet de la commune ainsi qu'un registre d'enquête publique papier en mairie.

Le commissaire-enquêteur considère :

-D'une part ;

Le contenu du registre d'enquête publique a montré un intérêt mesuré de la part des habitants de la commune pour ce projet. En effet, le commissaire-enquêteur a recueilli plusieurs doléances sur le registre d'enquête publique papier ( ) et sur le registre dématérialisé ( ). L'ensemble de ces contributions recueillies portent essentiellement sur le classement et déclassement des limites de zonage A, UB, UA et l'impact potentiel sur la réalisation de leurs projets futurs (voir copie registre).

Les propriétaires mitoyens de la zone AU ; principale caractéristique de la modification du PLU ; ont apporté leurs contributions et leurs remarques. Deux personnes n'ont pas souhaité écrire sur les registres car la réponse leur a été apporté lors des permanences par le commissaire-enquêteur.

Cela montre que l'information sur le projet de la modification N°1 de la commune a bien été diffusé et que les habitants affectés par ces changements inhérents ont pu s'exprimer.

-Et d'autre part ;

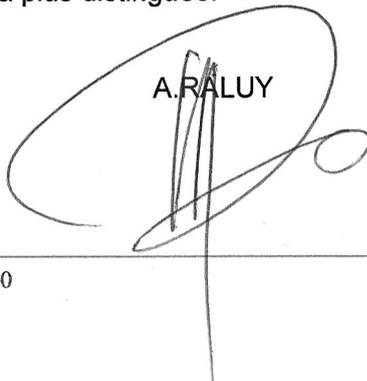
Je constate que le dossier est complet et ne fera pas l'objet de remarques particulières de la part du commissaire-enquêteur sur le contenu du dossier. Au regard des avis des EPCI, le maître d'ouvrage a apporté les éléments de réponse nécessaire et les modifications du dossier à l'exception de la Chambre d'Agriculture qui émet un Avis Défavorable auquel il convient de répondre.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, je vous invite à émettre des remarques dans un délai de 15 jours.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

PJ/ Copie doléances des registres d'enquête publique

A. RALUY



# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Odars

## REPONSES AU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

### **M. Lafitau Sylvain :**

L'ER n°8 n'est plus requis pour la commune d'Odars, il sera supprimé conformément à la délibération n°2023-09-05 du CM du 20/09/2023.

L'EBC sera mis à jour au regard des arbres et haies existants. La haie en limite de l'emprise de la RD2 devra être maintenue ainsi que les arbres tiges existants.

### **M. Pircher Marc**

La sécurisation vis-à-vis de la D2, pour les habitants de Pibrac sera assurée par l'aménagement d'un chemin piétonnier réalisé par le futur aménageur du secteur AU et par l'aménagement d'un passage piéton au niveau du carrefour, en compatibilité avec les dispositions de l'OAP. Ces aménagements ne peuvent se faire que dans le cadre de l'urbanisation du secteur AU.

La commune n'envisage pas une arrivée massive d'habitants. Il s'agit de trouver un équilibre entre un desserrement de la population et son renouvellement pour maintenir les équipements communaux existants, notamment l'école, au bénéfice des habitants. L'opération envisagée sur Pibrac permettra cette maîtrise de l'arrivée des habitants avec une commercialisation des futurs terrains qui pourrait s'étaler sur 2 phases. Cette programmation et sa temporalité est encore à caler avec le futur aménageur.

Atteindre 1166 habitants est le chiffre qui a été défini en 2019, lors de l'élaboration du PLU. Ce chiffre répondait aux objectifs de production de logements requis par le PLH intercommunal en vigueur à ce moment pour des ménages composés de 2,5 personnes en moyenne.

### **M. Mallet Lionel :**

M. Mallet est propriétaire riverain du secteur AU de Pibrac, il s'inquiète de l'impact direct et négatif que pourrait avoir l'urbanisation du secteur sur sa propriété.

Il formule les observations suivantes :

- Maisons individuelles pouvant avoir une hauteur de 6 mètres sur sablière qui obstrueront son point de vu sur le paysage existant. Nécessité d'une bonne insertion des constructions dans leur environnement paysager.

Cette inquiétude est entendue. Des prescriptions vont être ajoutées dans l'OAP pour imposer des maisons en RDC. Un recul des constructions vis-à-vis de la limite séparative sera également inscrit dans l'OAP et dans le règlement écrit. Une zone non aedificandi ou une zone Naturelle sera

également inscrite au règlement graphique sur une largeur d'environ 10 m. pour garantir le retrait des futures des constructions.

- Perte de vue sur le paysage et la chaîne des Pyrénées. Ce point sera examiné pour maintenir une vue sur le grand paysage dans le projet opérationnel et le permis de construire.
- Présence de voie et stationnement à proximité de la parcelle de M. Mallet qui pourrait générer des nuisances.

Ces inquiétudes sont entendues. L'urbanisation ne veut pas dévaloriser le site, bien au contraire, elle cherche à garantir la bonne intégration des constructions dans un environnement paysager de qualité. Elle cherche aussi à pouvoir intégrer le hameau existant où vit M. Mallet, dans l'enveloppe urbaine d'Odars quand il est isolé aujourd'hui. Les nuisances générées par l'urbanisation projetée restent minimales au regard du trafic important de la RD2 qui dessert la propriété de M. Mallet, source de bruit. Les seuils d'exposition aux pollutions seront dans tous les cas, respectés conformément au code de la santé publique.

Au droit de la parcelle de M. Mallet, ce seront les jardins des maisons qui seront aménagés de manière à mettre de la distance avec les infrastructures routières.

- M. Mallet s'inquiète d'une densité bâtie plus importante vers l'ouest.

M. Mallet n'a très bien apprécié la densité projetée sur le secteur AU. En développant 2 groupements de maisons individuelles à l'Ouest, la densité est similaire à celle du hameau dans lequel il vit. La densité sera plus importante à l'Est du Sud et le long de la RD2. De plus pour faire barrage aux bruits de la RD2, le choix s'est porté sur l'implantation des commerces en premier front. Ils protègent ainsi du bruit, les logements qui se développeront en 2<sup>ème</sup> et troisième ligne.

Le type de commerces n'est pas spécifié. Dans tous les cas, ils ne sont pas orientés vers des aspects festifs. La commune attend du service et du commerce de proximité pour répondre aux besoins de ses habitants.

Toutefois, il est possible de recommander dans l'OAP des destinations qui ne généreront pas de nuisances pour le quartier, qui est dominé par de l'habitat.

- M. Mallet demande les ajustements suivants :
  - o Décalage vers l'Est les constructions et intégrer une véritable zone tampon végétalisée : Cette demande sera prise en compte
  - o Réduction de la hauteur des maisons en limite des parcelles 257 et 258 : cette demande sera prise en compte en développant des maisons sans étage
  - o Création d'un écran végétal dense en limite de secteur AU : ce point est déjà prévu dans l'OAP. Il sera renforcé.
  - o Suppression des commerces ou réagencement : les commerces envisagés sont maîtrisés dans un souci d'intégration dans le paysage et de qualité architecturale et urbaine. Ils seront maintenus le long de la RD2 et en partie Est du site pour protéger les logements des nuisances sonores de la RD2

Observation 2 :

- M. Mallet pense que l'ouverture de la zone AU0 est prématurée et contraire aux principes de sobriété foncière promut par la loi climat et résilience.
  - o La modification n°1 du PLU s'est assurée d'inscrire son projet dans la sobriété urbaine promut par la loi climat et résilience par anticipation bien que la loi ne demande, une

mise en compatibilité, qu'à compter de 2028. Notez également que la loi ZAN est encore en discussion à l'assemblée nationale et que de nombreux amendements ont déjà été émis. Dans cette volonté de prendre les devants, en modérant la consommation d'ENAF, la modification n°1 a notifié dans sa notice explicative les justifications.

- M. Mallet défend que la densité projetée sur le secteur AU n'est pas compatible avec le SCOT
  - o Il est rappelé à M. Mallet que les densités affichées dans le SCOT en vigueur ne sont que des recommandations et non des prescriptions comme il le relève. La modification du PLU est donc compatible avec le SCOT. En projetant une densité moyenne de 20 log/ha, la commune veut répondre à l'objectif de sobriété foncière portée par la loi climat et résilience et afficher l'effort qu'elle pourrait mettre en œuvre dans ce sens. En aucun cas, ce choix entre en incompatibilité avec le SCOT en vigueur. A noter que la révision du SCOT en cours projette une densité à venir de 30 log/ha. Ce n'est pas par 2 que la densité sera multipliée dans les années à venir, mais par 3 dès que la révision du SCOT sera approuvée.
- M. Mallet s'inquiète des impacts que pourraient générer les futures constructions et souligne que le PLU ne prévoit aucun dispositif tampon
  - o M. Mallet n'a pas su voir la zone tampon qui est notifiée sur l'OAP. Il est toutefois possible d'y ajouter une zone non aedificandi sur le règlement graphique.

Il demande ce qui suit :

- Un recul minimum des constructions d'au moins 20 mètres : **Ce recul est trop important, il est toutefois projeté d'envisager un recul à 8 m. pour les constructions générant de l'emprise au sol**
- La réduction de la hauteur des constructions à R+0 proche de ses limites : **oui**
- L'intégration d'un écran végétalisé en lisière de la parcelle 258 : **oui. A noter toutefois que l'intégration de cette lisière obstruera son champ de vision sur les Pyrénées.**
- Un aménagement progressif de la zone AU0 : **oui, un phasage de la programmation sera intégré dans l'OAP.**

Globalement, la commune remarque que M. Mallet ne s'oppose pas à l'urbanisation de la zone, mais il veut être rassuré par la mise en place de dispositions, pour préserver sa propriété et son cadre de vie. La commune a entendu ses requêtes et souhaite leur donner une réponse favorable dans la mesure où elles ne mettent pas en péril la réalisation du projet.

### **Mme Ponce et M. Fafitau :**

Ils reviennent sur le sujet de l'EBC et de l'ER n°8.

**Leurs demandes seront prises en compte. L'ER n°8 sera supprimé et l'EBC sera mis à jour**

### **Mme Gerino :**

Mme Gerino considère que l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 n'est pas justifiée et met en péril l'avenir des services publics, notamment l'école jusqu'en 2031. **Au contraire, la commune pense qu'il est vital d'anticiper l'avenir d'Odars en provoquant l'arrivée de nouvelles familles pour préserver son école qui a déjà perdu une classe.**

Elle pense que l'arrivée des nouveaux habitants ne sera pas progressive. **Il est répondu, que la commune veut s'assurer que l'arrivée des nouveaux habitants sera progressive. Une programmation avec un phasage sera ajoutée dans l'OAP pour y parvenir.**

Elle pense également que si le secteur AU0 est consommé aujourd'hui, les prochaines équipes municipales se trouveront en déficit de zone AU. Il est rappelé à Mme Gerino qu'en octobre 2025, la zone AU0 sera caduque en conséquence, il n'y aura plus d'espace urbanisable similaire sur la commune d'Odars pour les prochaines équipes municipales dans les années à venir. Au regard du ZAN en vigueur aujourd'hui. Il faut aussi savoir qu'il deviendra très difficile d'engager des extensions de l'enveloppe urbaine puisque d'ici 2050, il faudra mener la commune vers la zéro artificialisation. En conséquence, si ce secteur AU0 n'est pas ouvert maintenant à l'urbanisation, la commune se trouvera inévitablement en déficit de zone AU en extension de l'enveloppe urbaine dès qu'il s'agit d'ENAF. Elle demande de différer une partie des logements après 2030. Par une programmation, il est possible de différer une partie de l'urbanisation après 2030. L'OAP intégrera cette demande.

Les arguments s'appliquent à une vision à court terme : La vision est effectivement à court terme puisqu'elle s'inscrit dans le PLU en vigueur dont le projet a été élaboré pour un horizon 2030. A moins que la commune s'engage dans une révision générale de son PLU, les projets actuels doivent s'inscrire dans la cohérence du PLU en vigueur dont l'horizon est désormais à 5 ans.

La densification de l'espace urbain est une priorité : la commune rappelle à Mme Gerino que la densité a été sa priorité depuis l'approbation du PLU en 2019, mais la commune est forcée de constater qu'elle est au point mort depuis 5 ans, et qu'il faut réagir, au risque de perdre des habitants.

Mme Gerino attend des précisions sur le reliquat de 1,7 ha rendu à la zone Agricole. Il faut se reporter à la page 32 de la notice explicative qui présente l'avant et l'après du zonage. La zone AU ne couvre pas l'ensemble du périmètre de la AU0, pour restituer 1,7 ha à l'espace agricole.

Pour ce qui concerne le retour de foncier en zone agricole ou naturel de parcelle urbaine, il faut se reporter aux tableaux pages 19 à 25 et pages 9 à 12 qui identifient toutes les parcelles questionnées et les réponses apportées.

### **M et Mme Pasquet**

Ils souhaitent que leurs parcelles 294 et 295 soient maintenues en zone UB car un projet de division foncière avait été étudié lors de l'étude BIMBY engagée par la commune.

M. et Mme Pasquet n'ont pas mis en œuvre le projet étudié depuis 5 ans. A noter que dans l'étude BIMBY, le BET, dans sa proposition, avait inclus du terrain non constructible (classé en zone A) ce qui ne permet pas le développement qui avait été dessiné.

Depuis que le PLU est en vigueur M. et Mme Pasquet n'ont pas finalisé de projet de densification. Cependant, la loi a évolué en définissant de nouvelles obligations à traduire dans les PLU, pour les communes. En effet, la loi Climat et résilience d'Aout 2021 définit la notion d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) que l'OCSGE de l'IGN a identifié dans sa base de données. Ces ENAF sont à préserver et protéger d'une éventuelle artificialisation, par des dispositions réglementaires. Comme les parcelles 294 et 295 sont recensées en ENAF et qu'elles sont en continuité directe avec des espaces agricoles, elles sont à protéger dans le PLU conformément aux objectifs fixés par la loi climat et résilience.

Pour ne pas léser M. et Me Pasquet, le PLU maintient 4060 m<sup>2</sup> de potentiel densifiable sur leur propriété, ce qui peut permettre la création de 2 à 4 lots à bâtir par DP division, et qui plus est, permet des aménagements moins coûteux qu'avec la création d'une nouvelle voie comme le prévoyait l'étude BIMBY.

Ces ENAF, qui pourraient être consommés dans les années à venir, viennent en déduction du potentiel attribué à la commune, en matière de consommation d'ENAF, pour la décennie en cours (2021-2031). A noter également que le secteur n'est pas structuré pour un développement important, la voirie n'est pas adaptée et les réseaux présente peu de capacité.

M. et Mme Blanc :

Ils demandent la suppression de l'EBC créé pour protéger l'ENAF recensé par l'OCSGE pour une surface d'environ 1400 m<sup>2</sup>.

La commune convient que les essences des végétaux ne présentent pas une grande qualité écologique et qu'elles sont surtout invasives. S'agissant de bambou, l'EBC sera supprimé.

M. Arseguel :

Suppression de l'ER n°7

Cet ER avait été inscrit pour permettre l'élargissement de la RD54A. Or le CD31 a émis un avis défavorable à cet élargissement, en conséquence par le CM du 28/04/2021 a décidé de libérer le foncier de l'ER. M. Arseguel (Maire) + relaye la décision du conseil municipal. Cette décision est à prendre en compte dans la modification n°1.

M. Cabot :

Exprime son avis défavorable sur le fait de consommer trop de terre et revendique la préservation d'un petit village.

La commune prend note de la remarque et répond. Elle veille à la préservation du caractère villageois. Il n'est pas question de transformer Odars, au contraire, mais la commune doit pouvoir accueillir de nouveaux logements pour maintenir ses équipements et stabiliser sa croissance démographique, qui pourrait se trouver en déclin si rien n'est anticipé. Qui dit perte d'habitants, dit perte de vitalité et suppression des équipements. Alors, il faut veiller au maintien d'un seuil de population qui se régule avec le développement de nouveaux logements, puisque peu de maisons sont en vente sur la commune et avec le temps, les maisons sont occupées par de moins en moins de personnes par foyer. Pour accueillir les logements, 2 options sont possibles :

- démolir des constructions existantes pour en construire de nouvelles avec plus de densité (comme à Saint-Orens) ou
- permettre une petite extension de l'enveloppe urbaine pour préserver le bourg actuel. La municipalité ne veut pas transformer son petit bourg d'Odars, mais elle veut qu'il se maintienne avec les services qui animent le village.

Construire un nouveau quartier à l'image des lotissements en y introduisant des services est le choix envisagé, dans une maîtrise de la consommation foncière. La municipalité a fait le choix d'urbaniser 2,5 hectares dans un projet maîtrisé (sans générer d'extension de réseaux) plutôt que 2,5 ha en diffus dans une logique de coup par coup mitant l'ensemble de la commune sans accueillir autant d'habitants.

M. Begoin :

Demande de rétablir le classement de sa propriété qui a été classée en zone Agricole lors de l'élaboration du PLU. Parcelles 435 et 436

Lors de l'élaboration du PLU, les limites du secteur UC ont été définies avec le cadastre et la photo aérienne de l'époque, mais aussi avec le paysage. Ces documents n'avaient pas identifié de constructions sur ces parcelles. Dans une volonté de réduire l'enveloppe urbaine des hameaux excentrés du bourg, le secteur NB du POS a été réduit pour s'en tenir aux parcelles des constructions existantes, en venant les circonscrire au plus près.

Les photos qui suivent montrent que le hameau est bien cerné d'espaces agricoles. Ce n'est qu'en 2015 que la construction est édifiée.



Il est proposé de rétablir l'erreur matérielle constatée au plus proche de la construction, puisque le terrain n'est pas recensé par l'OCSGE en ENAF, conformément à l'ancien POS.

M. Lionel Mallet :

Nouvelle requête pour s'opposer à l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 situé en limite de sa propriété – Parcelle n°258, qui d'après sa lecture du projet de modification implante

- des maisons de 6 mètres de hauteur et sans retrait vis-à-vis de sa limite séparative.
- Prévoit un parking en bordure directe de sa propriété
- Modifie brutalement la lisière paysagère
- Impactant sa vue sur le paysage

M. Mallet n'a pas su bien apprécier l'OAP et les règles du PLU.

Si la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres, rien ne peut aujourd'hui certifier que les constructions feront cette hauteur. Par sécurité et pour satisfaire M. Mallet, il est proposé de modifier l'OAP et les règles pour limiter la hauteur des constructions sur la frange à 3,50 mètres sur sablière et d'augmenter le recul vis-à-vis de la limite séparative avec le secteur agricole. Une zone non aedificandi ou Naturelle sera également ajoutée sur 10 mètres de profondeur environ.

Il n'est pas prévu de parking en limite de sa propriété. L'OAP n'a pas identifié ce parking. Cette remarque sera prise en compte dans la définition du projet dont la définition n'est pas encore arrêtée.

La lisière ne sera pas modifiée. La haie existante est maintenue et sera à renforcer.

Le futur projet veillera à maintenir un cône de vue sur le grand paysage pour tous.

L'OAP sera modifiée pour encadrer les remarques de M. Mallet et préserver son environnement.

M. Julien Denis :

Modification du tracé des limites de zonage entre la zone urbaine et la zone Agricole qui impacte un projet de construction de garage et annexe.

M. Denis demande de rétablir les limites de sa propriété en zone Urbaine.

Les limites seront rétablies conformément à sa demande Ce rétablissement va générer de la consommation d'ENAF qu'il faudra prendre en compte. La parcelle 528 sera rattachée à la zone UC.

M. Fagot Didier :

Il s'oppose au déclassement d'une partie de sa parcelle B 502 – 120 chemin d'En Peyrolier

La parcelle B502 constitue pour une grande partie de la parcelle un ENAF recensé par l'OCSGE de l'IGN. Un tracé indépendant des volontés de la commune. Au regard de ce classement, la commune doit prendre des dispositions pour préserver l'ENAF d'une urbanisation potentielle. Plutôt que retirer l'ensemble de l'ENAF identifié, le choix de la commune s'est porté sur une cohérence de tracé des limites de la UC et pour une égalité de traitement pour l'ensemble des propriétaires du secteur touché par l'ENAF, tout en protégeant un maximum de surface classée ENAF. Les surfaces d'ENAF maintenues en zone UC constitue de l'ENAF consommé au sens de la loi en vigueur et vient impacter la trajectoire communale menant à la zéro artificialisation nette d'ici 2050. Le déclassement opéré vise à inscrire le PLU dans la trajectoire ZAN.

Si nous comprenons que le tracé de l'OCSGE ne semble pas cohérent puisque les parcelles sont consommées au sens de la loi climat et résilience, le tracé s'impose à la commune. En maintenant les ENAF en zone urbaine, ils vont générer de la consommation d'ENAF.

La commune souhaite cependant répondre favorable à M. Fagot



Périmètre de l'ENAF en zone urbaine qu'il convient de préserver

M. Nogues Rémi :

Il s'oppose au déclassement de sa parcelle B445.

La parcelle B445 constitue pour une grande partie de la parcelle un ENAF recensé par l'OCSGE de l'IGN. Un tracé indépendant des volontés de la commune. Au regard de ce classement, la commune

doit prendre des dispositions pour préserver l'ENAF d'une urbanisation potentielle. Plutôt que retirer l'ensemble de l'ENAF identifié, le choix de la commune s'est porté sur une cohérence de tracé des limites de la UC et pour une égalité de traitement pour l'ensemble des propriétaires du secteur touché par l'ENAF, tout en protégeant un maximum de surface classée ENAF. Les surfaces d'ENAF maintenues en zone UC constitue de l'ENAF consommé au sens de la loi en vigueur et vient impacter la trajectoire communale menant à la zéro artificialisation nette d'ici 2050. Le déclassement opéré vise à inscrire le PLU dans la trajectoire ZAN.

Si nous comprenons que le tracé de l'OCSGE ne semble pas cohérent puisque les parcelles sont consommées au sens de la loi climat et résilience, le tracé s'impose à la commune. En maintenant les ENAF en zone urbaine, ils vont générer de la consommation d'ENAF.

La commune souhaite cependant répondre favorable à M. Nogues, en ajoutant une partie de la parcelle au secteur UC ans la continuité des parcelles riveraines.

M. Gabriel Sylvestre (sur registre papier et numérique)

S'oppose au déclassement de son terrain

Les parcelles 419, 421, 423 et 428 sont constructibles et classées en zone UC. Ce sont seulement quelques m<sup>2</sup> qui on étaient retirés au regard de leur identification en ENAF par l'OCSGE.

Si nous comprenons que le tracé de l'OCSGE ne semble pas cohérent puisque les parcelles sont consommées au sens de la loi climat et résilience, le tracé s'impose à la commune. En maintenant les ENAF en zone urbaine, ils vont générer de la consommation d'ENAF.

La comme souhaite cependant répondre favorable à M. Sylvestre. On revient sur le découpage du PLU en vigueur.

Mme Faure représentante également la famille Lachaud et Hot

S'oppose au maintien de la parcelle en zone UC et demande son classement en zone agricole.

Il y a un PA 0314022400001 qui a été accordé le 26 juin 2024 pour la création de 4 lots. Le terrain sera maintenu en zone UC. Il est rappelé que les réseaux permettant la viabilisation du terrain sont présentant à proximité.

M. Serge Colle

Notifie que le projet de modification du PLU s'inscrivent dans la continuité des actions menées depuis plusieurs années.

La commune prend acte de l'observation

M. Mansour Chetouani

S'oppose au déclassement de sa parcelle – parcelle B501

La comme souhaite répondre favorable à M. Chetouani, le PLU en vigueur sera repris.

Mme Ninon Cabot

Avis défavorable au projet au fait de vouloir permettre la construction d'autant de bâtiments.

La commune prend acte de la remarque

Mme Ginette Arliguier

La commune prend acte de la remarque

M. et Mme Bouteleux-Gourdin

S'oppose au développement de l'urbanisation du secteur AU0, en raison de la densité portée qu'il justifie de plus importante que celle du village.

Demande une zone de retrait vis-à-vis des habitations situées au-delà de la RD54A.

S'inquiètent du trafic que va générer les constructions du nouveau quartier, de la hauteur permises pour des collectifs et de la présence de logements sociaux.

La commune entend les inquiétudes de M. et Mme Bouteleux. Le projet d'OAP a veillé à mettre en place des dispositions pour préserver l'ensemble des habitants environnants en imposant un recul des constructions et un traitement paysager des lisières. Ici, il s'agit d'encadrer la planification urbaine. Le projet de constructions n'est pas encore défini. La commune s'engage à communiquer et concerter sur la définition du projet de constructions pour que chaque habitant puisse apprécier sa qualité, qui au contraire viendra valoriser le patrimoine de chacun.

A noter que la part de logements sociaux est identique, sauf que les 30% ne sont pas afficher avec une répartition imposée entre le logement locatif social et le logement accessible à prix maîtrisé pour plus de flexibilité.

Groupe Garona :

L'ensemble des remarques émises vont trouver une réponse favorable.

Il sera également ajouté une zone non aedificandi ou un espace naturel tampon vis à vis des riverains pour leur préserver de la distance avec les futures constructions et la hauteur des constructions sera revue à la baisse en limite du hameau de Pibrac.

Point 1 – Sera ajouté : l'alignement d'arbres sera réalisé, sous réserve qu'il n'y ait pas de contraintes de réseaux particulières

Point 2 – Le périmètre du secteur AU sera mis en cohérence entre le règlement graphique et l'OAP. La surface du secteur AU sera revue à la baisse pour prendre en compte les différentes observations reçues lors de l'enquête publique. Une zone Naturelle sera créée.

Point 3 – L'OAP sera complétée pour indiquer les 3 accès potentiels.

Point 4 - La légende sera mise à jour en supprimant les mentions inutiles.

Point 5 – La disposition sera complétée comme suit : « sans rechercher une uniformité, les constructions devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux et présenter des lignes de faitages de préférence et principalement parallèles à la RD2 »

Point 6 – Il sera ajouté « principales » à toitures et de « préférence ».  
Le caractère à 2 pans est souhaité pour les toits principaux.

Point 7 – La règle sera reformulée pour s'adapter aux attentes. Il est attendu la réalisation de cellules de vente indépendantes, sans lien possible les unes avec les autres. 400 m<sup>2</sup> de surface de vente correspond à une cellule pour un magasin de proximité répondant aux besoins d'une commune de la taille d'Odars.

Point 8 – Il est convenu que la marge de recul minimum imposée se mesurera à partir du bord de la chaussée.

Point 9 – La règle imposée dans les généralités sera supprimée sous réserve qu'un cahier des charges de cession des lots soit mis en place pour encadrer l'après-vente, car les règles ne pourront être remises en place après les divisions qu'une fois le PC achevé.

Point 10 – La règle sur les clôtures sera modifiée. Le mur maçonné sera supprimé. Le grillage à mailles rigide de couleur sombre doublé d'une haie végétale.

Point 11 – Il est confirmé que la plateforme comprend la chaussée et l'accotement et que dans l'accotement, il peut y avoir les trottoirs, les pistes piéton/cycle, les bandes enherbées.

## Modification n°1 du PLU d'Odars

### Suivi des modifications suite aux avis des PPA

Organisme et dates	Remarques émises	Modifications du dossier pour approbation
MRAE 29/04/2025	Le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine	Pas d'évolutions
Chambre des métiers et de l'artisanat 22/05/2025	Pas de remarques – Avis favorable	Pas d'évolutions
CCI Toulouse-Haute-Garonne 14/05/2025	Pas d'observations – Avis favorable	Pas d'évolutions
SDIS Envoyé le 23/04/2025	Intégration des dispositions réglementaires dans le dossier	Les dispositions réglementaires sont déjà dans le PLU en vigueur en annexes  Pas d'évolutions
SMEAT 06/06/2025	Le dossier présente de façon claire l'analyse des potentiels foncières ainsi que les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF. Les recommandations et prescriptions du SCOT en vigueur sont respectées – Avis favorable	Pas d'évolutions
TEREGA 14/05/2025	Terega n'a pas d'ouvrage sur la commune d'Odars – Pas d'observations	Pas d'évolutions
RTE 17/04/2025	Note d'information sur la servitude I4	La note d'information sera jointe à l'annexe servitudes d'utilité publique
Région Occitanie 16/05/2025	Récépissé sans avis	
Commune de Belberaud 27/05/2025	Pas d'observations – Avis favorable	Pas d'évolutions

Commune de Fourquevaux 15/05/2025	Pas d'observations – Avis favorable	Pas d'évolutions
Commune de Labastide-Beauvoir 07/06/2025	Pas d'observations – avis favorable	Pas d'évolutions
Tisséo 13/05/2025	Pas d'observations particulières – Avis favorable	Pas d'évolutions
SDAP 10/06/2025	OAP – Il est important de maintenir les cohérences urbaines qui garantissent la qualité paysagère et le cadre de vie. Préciser que l'armature végétale à créer ou à renforcer sera réalisée en cohérence avec les zones pavillonnaires arborées.	L'OAP sera précisée
Sicoval	Service Habitat (PLH) : RAS  Service Eau et Assainissement : RAS  Service eau pluviales urbaines : Joindre la doctrine au PLU  Service Déchets : Mettre à jour la notice	La commune prend acte des avis  La notice du service eau pluviales urbaines sera intégré au dossier dans le dossier annexe sanitaire  La nouvelle version de la notice sera jointe au dossier dans le dossier annexe sanitaire
Commune d'Escalquens 21/05/2025	Demande pour maîtriser la circulation sur l es route qui mène à Escalquens – Avis favorable	Pas d'évolution sur le dossier
Direction départementale des territoires 19/06/2025	L'état relève que le projet de la commune d'Odars est plutôt vertueux au regard des politiques publiques, mais il suscite 2 réserves : - les besoins en logements semblent trop important par rapport aux perspectives des futurs PLH et SCOT - le secteur AU en extension semble surdimensionné  L'avis est toutefois favorable sous réserve de mettre en place un phasage de l'OAP sur le secteur	Un phasage sera introduit dans le OAP de Pibrac pour répondre favorablement aux remarques de l'Etat. Il n'est pas envisagé d'introduire des OAP en secteur urbain pour encadrer la densification opérée par des propriétaires privés. La commune ne souhaite pas s'immiscer dans les décisions privées, en revanche elle met ses services à disposition pour accompagner les projets lorsqu'ils se manifestent pour garantir leur bonne intégration dans le paysage urbain.

	de Pibrac pour différer après 2031 une partie de la production de logements envisagés.	
Comme de Lauzerville 26/05/2025	Avis favorable	Pas d'évolution
CDPENAF	La modification n'est soumise à l'avis de la CDPENAF	Pas d'évolution
Chambre d'agriculture	<p>Rappel des objectifs fixés par le SCOT-GAT en vigueur et de ceux projetés dans la révision en cours.</p> <p>Rappel des objectifs du PLH du Sicoval.</p> <p>Evolution du nombre de logements et prise en compte des autorisations d'urbanisme accordées.</p> <p>Interroge le scénario de développement du PADD.</p>	<p>C'est au SMEAT d'émettre un avis sur cette thématique au regard de sa compétence SCOT. Celle de la chambre d'agriculture concerne la protection et la préservation des espaces agricoles exploités par des agriculteurs en activité.</p> <p>C'est au Sicoval d'émettre un avis sur le projet au regard de sa compétence PLH. Celle de la chambre d'agriculture concerne la protection et la préservation des espaces agricoles exploités par des agriculteurs en activité.</p> <p>Le gisement de 112 logements comprend déjà les projets autorisés récemment qui viendront, dès qu'ils seront construits, en déduction. Les permis accordés ont donc bien été pris en compte dans l'estimation.</p> <p>Les calculs de la Chambre d'agriculture sortent de leur contexte et n'intègrent pas le retard que la commune a connu en termes de production de logements sur les dernières années. Il est également rappelé que la modification du PLU s'inscrit dans un PADD approuvé en 2019 qui n'est pas questionner dans le cadre d'une modification et qu'à ce jour aucune législation en</p>

	Interroge l'étude de consommation d'ENAF	<p>vigueur n'impose à Odars de requestionner le développement que la commune avait imaginé en 2019.</p> <p>Il faut également noter que les données chiffrées du PADD sont des perspectives vers lesquelles le développement de la commune doit tendre et c'est sur la base de ces perspectives à atteindre que le PLU a développé des dispositions réglementaires. En aucun cas, cela veut dire que la commune devra les atteindre. C'est dans un rapport de compatibilité qu'il faut les apprécier. Etabli sur une période d'environ 20 ans, le PADD doit intégrer les aléas d'un contexte qui n'est pas connu à l'avance et le PLU d'Odars a connu des conjonctures peu favorables au développement de logements comme la période COVID, la crise financière bloquant l'accès à l'emprunt et maintenant la loi ZAN,...</p> <p>La chambre d'agriculture devrait prendre en considération les conjonctures actuelles dans ses avis et inscrire son avis dans le PADD en vigueur qui n'est pas requestionné ici.</p> <p>Il est rappelé à la Chambre d'agriculture que la consommation d'ENAF a été enregistrée par l'OCSGE – données nationales (voir la notice explicative jointe) et que c'est dans l'objectif de disposer d'une analyse commune pour tous les territoires qu'il faut la prendre en considération, même s'il est constaté des erreurs d'appréciations.</p> <p>A noter que dans le tableau page 19 et suivantes, tous les ENAF en zone urbaine ont été</p>
--	--	--

	<p>Interroge l'étude de densification</p> <p>Demande le classement de parcelles urbaines en zone Agricole</p>	<p>requestionnés au regard de leur contexte (s'y reporter).</p> <p>La carte page 17 comprend déjà une légende - voir la page suivante (page 18) de la notice explicative.</p> <p>L'étude de densification intègre l'ensemble des parcelles présentant un potentiel probable – voir la notice explicative.</p> <p>La parcelle A209 ne sera pas reclassée en zone agricole. La densité projetée jugée faible par la chambre d'agriculture répond à son contexte marqué par la proximité d'un Monument Historique et comme l'a signalé l'ABF, il est nécessaire de maintenir la cohérence urbaine pour garantir la qualité paysagère et celle du cadre de vie, tout en veillant à préserver l'environnement du MH. Envisager une faible densité s'inscrit dans ce contexte de préservation tout en assurant la continuité urbaine jusqu'au maisons existantes implantées sur les parcelles 532 et 533. En conséquence, la zone Urbaine ne sera pas réduite.</p> <p>La parcelle B477 fait l'objet de projets en cours d'étude. Elle sera maintenue en zone constructible. Cette parcelle n'appartient pas à un agriculteur en activité.</p> <p>A noter que l'ensemble des parcelles (ENAF et parcelles bâties présentant du potentiel foncier) ont été questionnées dans le cadre de la modification. Les décisions prises par la</p>
--	---	---

	<p>Réalisation d'une OAP thématique densification</p> <p>Interroge le scénario de développement et préconise une reprise des objectifs chiffrés de développement</p>	<p>commune ont été mesurées aux regards des contextes des terrains, du paysage et des projets en cours après avoir échangé avec les propriétaires sur leur devenir. La commune souhaite densifier l'espace urbain, mais aussi préserver son cadre de vie. A noter également qu'Odars préserve 87,30% de son territoire pour de l'activité agricole (compris les espaces naturels) pour répondre aux besoins de l'agriculture et maintenir la qualité du cadre de vie des habitants, ce qui reste très important pour une commune de l'agglomération de Toulouse (3<sup>ème</sup> ville de France) et très vertueuse.</p> <p>La commune ne souhaite pas définir d'OAP de densification parce que ces OAP spécifiques bloquent souvent les projets, faisant de la densification une contre production. Elle pense que les règles du PLU sont suffisantes pour permettre la densification dans le respect du paysage urbain et préfère laisser la liberté aux propriétaires bénéficiant de potentiel foncier de composer le devenir de leur parcelle.</p> <p>La chambre d'agriculture remet en question le projet de la commune définit dans le PADD et interroge les projections avancées. Il faut replacer les projections dans le PADD de 2019 dont les objectifs ne font pas l'objet de la modification n°1. Il est rappelé que la modification n°1 s'inscrit dans la continuité et en réponse au PADD de 2019 dont les objectifs d'accueil de population</p>
--	--	--

	<p>Demande la reprise de l'OAP pour mettre de la distance avec les limites de la zone agricole</p> <p>Conclusion : Le scénario proposé ne semble pas adapté aux évolutions récentes et envisagées au niveau intercommunal et demande le classement de la parcelle A209 en zone A et la réduction de l'enveloppement AU. Avis défavorable</p>	<p>reposent sur des chiffres de production de logements. Ces chiffres s'inscrivent comme des objectifs à atteindre qui ne pourront être interrogés dans une prochaine révision, mais ne font pas l'objet de la présente modification. Ils ne seront donc pas modifiés.</p> <p>Un recul de 3 mètres sera mis en place aux abords des espaces agricoles pour que la haie bocagère prévue puisse remplir son rôle de lisière. La règle liée sera ajoutée au règlement.</p> <p>La conclusion et l'avis de la Chambre d'agriculture reposant sur la vision d'un scénario de développement qui ne serait pas adapté aux évolutions récentes et envisagées au niveau intercommunal ne peut être pris en considération par la commune dans la modification en cours car aucun document approuvé ne stipule les évolutions sur lesquelles la chambre d'agriculture appuie dans son avis. La parcelle A209 reste maintenue en zone urbaine. La zone AU a déjà été réduite de près de la moitié. Il est proposé de la réduire encore en créant une zone Naturelle linéaire entre le hameau existant de Pibrac et la zone AU, soit une bande de 10 mètres de large environ.</p>
--	--	---

