

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
- COMMUNE D'ODARS (31450) -

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE



Relative
à
l'élaboration
du
PLU

DU 5 FEVRIER 2019 AU 6 MARS 2019

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

PAR MYRIAM DE BALORRE
Commissaire enquêteur

Mai 2019

Tables des matières

PREAMBULE.....	3
1. RAPPEL DE L'ENQUETE.....	3
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
3. ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET DE PLU.....	18
4. CONCLUSIONS GENERALES.....	21

C/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE DU PLU

PREAMBULE

Le projet de PLU a été mené selon les dispositions fixées la délibération du Conseil municipal prescrivant son élaboration, conformément à l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme. L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, grâce à la disponibilité de Monsieur le Maire, de sa secrétaire, Madame Gaëlle CHARLET, et de l'équipe du Conseil municipal.

1. RAPPEL DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur « *l'élaboration du PLU et la modification du schéma d'assainissement de la commune d'Odars* ». Il s'agit d'une enquête unique menée dans le principe du regroupement des régimes se substituant à l'enquête conjointe, prescrite par arrêté de Monsieur le Maire d'Odars, Patrice ARSEGUEL, en date du 11 janvier 2019.

Le Rapport d'analyse de l'enquête publique unique est divisé en deux parties :

- La partie A concernant le PLU ;
- Et la partie B, concernant le schéma d'assainissement.

Cette enquête publique est référencée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E18000208/31, en date du 3/01/2019.

La commune d'Odars a décidé par délibération du 27 juin 2018 de prescrire l'élaboration du PLU en lieu et place du POS du 27 septembre 1999, modifié le 2 décembre 2012. Et par arrêté du magistrat délégué, représentant la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, est désignée Madame Myriam de Balorre en tant que commissaire enquêteur, par décision du 3/01/2019.

L'enquête publique s'est déroulée du **5 février 2019 au 6 mars 2019, soit pendant 30 jours consécutifs**, conformément à l'article 1 de l'arrêté municipal.

La publicité a été faite par le biais d'annonces légales, conformément à la réglementation, et insérées dans les journaux suivants :

- la Dépêche du Midi du 17/01/2019 ;
- la Dépêche du Midi du 7/02/2019 ;
- la Voix du Midi du 17/01/2019 ;
- la Voix du Midi du 7/02/2019.

Les observations du public ont pu être directement présentées au commissaire enquêteur lors de trois permanences à la mairie d'Odars, conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal :

- le mardi 5 février 2019, de 9h à 12h ;
- le samedi 23 février 2019, de 9h à 12h ;
- le mercredi 6 mars 2019, de 14h à 18h.

Toute la procédure s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

THEME 1 : LA POLITIQUE D'URBANISME DE LA COMMUNE

-THEME1.1 : La densification urbaine.

Le dossier d'enquête a informé parfaitement le public sur la politique municipale en matière d'urbanisme et d'accueil de population à travers l'évolution des réglementations.

En compatibilité avec le PLH intercommunal, Odars s'est engagée à réduire la consommation foncière tout en offrant des possibilités d'installations nouvelles sur son territoire. Elle a choisi l'option de densifier en divisant les parcelles déjà construites ; le bourg offre un potentiel foncier de presque 2 ha. Soit environ 30 logements sont prévus, soit 15 maisons individuelles par ha, pour conserver l'image rurale de la commune.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été clairement arrêtés dans le PADD d'Odars au regard notamment des objectifs fixés par le SCoT-GAT et des dynamiques économiques et démographiques. Le dossier d'enquête satisfait aux exigences d'explication des choix retenus. Et le commissaire enquêteur approuve les choix de densification du maître d'ouvrage, cohérents au PADD et l'OAP.

AVIS FAVORABLE

- THEME 1.2 : L'étude BIMBY.

Même si cette étude n'a pas vocation à devenir publique, le commissaire enquêteur trouve dommage qu'elle n'ait pas figuré en entier dans le Rapport de présentation car elle est source de précieuses informations pour lui-même et pour le grand public. Elle a permis de justifier en grande partie des choix faits par la mairie dans le développement communal.

Le commissaire enquêteur est fortement impressionné par cette démarche volontariste et avant-gardiste, où le citoyen retrouve sa place dans le choix de son cadre de vie.

- THEME 1.3 : Les aménagements des entrées de ville.

Odars est traversée par la RD 2 qui participe à créer de nombreux points de rupture et de gros soucis de sécurité, pour les piétons en priorité et pour le trafic routier en second lieu.

Le maître d'ouvrage a mis en avant ses priorités : la sécurisation piétonne, l'aménagement d'un cheminement piétonnier le long de la RD 2 et le renforcement de « l'urbanité » de la RD 2.

Le dossier d'enquête informe clairement le projet d'urbanisation du quartier de Pibrac, AU0 : les aménagements des accotements le long du quartier de Pibrac ; un carrefour à l'intersection de la RD 2 et du chemin d'En Gasquet et un aménagement paysager pour à la fois afficher la zone urbaine et refermer le champ visuel pour mieux cadrer la voie.

Même si la priorité va à la zone UA, les entrées de villes sont indissociables de ce programme dans la mesure où la RD 2 constitue une coupure, et une priorité d'aménagement pour le maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur entend parfaitement les priorités locales.

AVIS FAVORABLE

- THEME 1.4 : Les prescriptions architecturales.

La forme urbaine à Odars est très hétérogène, offrant une vision très disparate...

Dans la commune, le bâti à valeur patrimoniale qui donne un certain cachet, côtoie des constructions très éloignées des morphologies locales, accentuant la dysharmonie architecturale urbaine. Cette situation est le résultat essentiellement de l'absence de réglementation dans le POS actuel.

Le maître d'ouvrage a voulu rattraper son retard, et rédigé de nombreuses prescriptions dans le Règlement écrit pour chaque zonage, notamment dans les articles 3 et 4, pour aller dans ce sens. Toutes ces réglementations figurent de façon détaillée dans le dossier d'enquête (Cf. Rapport d'analyse), il s'est appuyé sur les prescriptions du SICOVAL, pour favoriser l'harmonisation urbaine.

Les principes d'aménagements sont clairement identifiés au chapitre des OAP, et propose des exemples de typologies de constructions compatibles avec le nouveau règlement écrit.

L'implantation des nouvelles constructions doit venir redessiner l'espace public, les rues et les autres artères ; ainsi, cette nouvelle structuration participera à favoriser l'identité urbaine d'Odars, et son caractère champêtre. Le maître d'ouvrage affiche sa volonté d'inscrire la nouvelle urbanisation dans le registre appelé du « Lauragais », c'est désormais la référence architecturale.

Le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage rattrape le temps perdu en mettant en place une réglementation qui va de pair avec la densification.

AVIS FAVORABLE

- THEME 1.5 : Les modes « doux ».

Cette thématique n'est pas détaillée dans le dossier d'enquête. A cette heure, les modes « doux » dans la commune sont constituées par des sentiers ou des routes qui ont fait l'objet d'aménagements sommaires pour les piétons et les vélos.

Le commissaire enquêteur a enregistré les grands principes de liaisons dans le PADD et l'OAP. Toutefois, un seul aménagement prévu : un mail piétonnier attenant aux principaux équipements, dans le bourg. Pour le reste, le maître d'ouvrage précise que « *les projets sont à affiner à ce jour* ». Cette réponse est un peu courte pour les habitants, et ne satisfait pas le commissaire enquêteur. En effet, elle sait que la restructuration de l'urbanisation et la recomposition de la trame viaire passent forcément par l'aménagement de modes « doux », par le partage des voies entre les véhicules, les piétons et les cyclistes.

Il demande au maître d'ouvrage d'identifier nommément toutes les traversées piétonnes et autres (surtout qu'elles figurent sur une carte), de les définir de façon explicite, et de préciser les aménagements prévus à cet effet. Ce document constituera un outil essentiel dans sa programmation.

AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

THEME 2 : LA CONSOMMATION FONCIERE

- THEME 2.1 : Une densification constante.

L'urbanisation à Odars, essentiellement des maisons individuelles, s'est faite certainement au détriment de la consommation foncière, qui a été importante jusque-là.

Le dossier d'enquête traite parfaitement cette thématique, chiffres à l'appui depuis l'année 1950. Au cours des 10 dernières années, il a été consommé 1.000 m² par logement depuis 2007, contre 2.900 m² auparavant. Le commissaire enquêteur a pu croiser ces chiffres avec ceux de la Préfecture, ce qui lui permet d'affirmer que la consommation foncière locale par logement ne cesse de décroître.

En conformité avec la réglementation en vigueur, Odars veut à la fois réduire l'urbanisation exponentielle et désordonnée, tout en accueillant de nouveaux habitants sur son territoire. Grâce à l'étude BIMBY, Odars a choisi de réduire la consommation foncière en densifiant les espaces déjà urbanisés. L'étude BIMBY a confirmé un gisement de terrains dans le cœur villageois, en divisant les parcelles déjà bâties : 74 logements sont possiblement constructibles, dont 81% à court terme.

L'élaboration du PLU est l'occasion de repenser l'offre foncière, dans une logique économe. Odars a compris aussi les enjeux qui se pose à elle et à la grande agglomération toulousaine, devant l'afflux annuel de populations.

AVIS FAVORABLE

- THEME 2.2 : L'augmentation des zones constructibles.

L'enquête publique est généralement le temps de la confrontation des intérêts des particuliers et des intérêts généraux.

En la matière, Odars a suivi l'avis de ses concitoyens, l'enjeu communal étant de se développer sans étalement urbain.

L'étude BIMBY a confirmé un gisement foncier de près de 25 ha sur tout le territoire communal, entre le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà bâtis. Après un arbitrage, il s'avère que 74 projets de logements dans la zone urbaine sont d'ores et déjà possibles. Ce chiffre correspond aux estimations projetées dans le PADD, ce dernier avance 75 logements.

La mairie d'Odars affiche clairement sa volonté de ne pas subir la densification inéluctable de son territoire. Aussi, le maître d'ouvrage s'oppose à toute demande d'augmentation de zones constructibles, donnant la priorité à la densification « intra urbaine », puis au projet de la zone AU0. Ces choix ont été faits en conformité avec les documents supra-communaux.

Il est vrai que face à une extension sans cesse croissante de l'urbanisation au détriment des terres agricoles, les individus en arrivent à une banalisation des paysages, ce qui fragilise l'attractivité des villages, les continuités écologiques... et aussi le « vivre ensemble ». Quoiqu'il en soit, Odars est tenu par le SCoT-GAT à une extension urbaine mesurée, et ne peut s'étendre au gré des souhaits des particuliers.

AVIS FAVORABLE

- THEME 2.3 : La zone AU0, Pibrac.

La commune a défini une OAP pour la zone AU0 de Pibrac, 4,2 ha situés le long de la RD 2. Le secteur n'est pas encore ouvert à l'urbanisation.

Le commissaire enquêteur entend que l'ouverture de cette zone est suspendue à la densification des espaces déjà urbanisés. Cet aménagement correspond à la constitution d'une vitrine paysagère à l'entrée Nord-Ouest de la ville, visible depuis la RD 2. Le dossier précise que ce secteur à développement peut accueillir 42 logements environ, construits en 2 tranches. Elle a la grande qualité d'être située dans la direction de l'assainissement collectif (vers Escalquens), et de concentrer tous les réseaux.

Pour ce faire, plusieurs réalisations sont à prévoir : un carrefour en amont à l'intersection de la RD 2 et du chemin d'En Gasquet, des accotements sécuritaires sur la RD 2, et un autre le long de la RD 54a, des aménagements paysagers d'accompagnement, la suppression de la glissière de sécurité, des aménagements par rapport aux nuisances sonores dues à la proximité de la RD 2, par rapport à la transition avec les surfaces agricoles, etc.

Tous les détails de son implantation sont prévus dans le dossier, en cohérence avec le nouveau Règlement écrit du PLU qui prévoit d'accompagner l'aménagement intérieur et extérieur de ladite parcelle.

Le maître d'ouvrage prévoit de la mixité sociale avec « au moins 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordable, en conformité avec le PLH. Enfin, la densité à l'hectare retenue est de 10 logements comme cela est prévu par le SCoT-GAT. Au total, 42 logements sont envisagés, avec un accès principal par la RD 54a, les voies de desserte se feront dans la pente pour limiter les terrassements.

Le commissaire enquêteur comprend le choix de la commune d'investir le secteur de Pibrac, pour la création de la future zone de logements : en continuité du bourg, le long de la RD 2 située à l'entrée de ville côté Toulouse, cette parcelle offre de nombreux avantages géographiques et techniques pour l'aménageur, et ses futurs habitants.

AVIS FAVORABLE

THEME 3 : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le dossier a prévu parfaitement cette thématique : le PLU d'Odars est bien en conformité avec tous les documents supra-communaux : le SCoT de la grande agglomération toulousaine, le PLH de 2010-2015 du SICOVAL, le PDU de l'agglomération toulousaine, la Charte d'aménagement du SICOVAL, l'Agenda 21 du SICOVAL, le Plan Climat Énergie Territorial du SICOVAL, le Schéma de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées, le Schéma Régional Climat Air Energie de Midi-Pyrénées, et le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux du Bassin Adour-Garonne.

Le présent PLU et ses projections d'urbanisation ont été réalisés sur la base de densités recommandée par le SCoT de la grande agglomération toulousaine (GAT).

Les équipements et les services communaux sont également compatibles avec le PLU, de même que les réseaux publics sont dimensionnés pour accueillir le développement urbain.

Le maître d'ouvrage conclut par le fait que l'école communale est de taille suffisante à réceptionner les enfants issus des nouvelles populations qui s'installeront à Odars. Ceci est une garantie supplémentaire pour le maintien et la sédentarisation des nouveaux habitants.

Interrogé à cet effet dans le PV de synthèse, le maître d'ouvrage revient largement sur cette thématique dans son Mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur prend acte des dires du maître d'ouvrage. Les informations concernant la compatibilité des documents d'urbanisme d'Odars, sont présentes dans le Rapport de présentation, le PADD et l'OAP communale.

AVIS FAVORABLE

THEME 4 : L'ENVIRONNEMENT

- THEME 4.1 : Des mesures environnementales.

Soucieux de préserver le cadre de vie rural de la commune, le maître d'ouvrage a mis en place une série de mesures dans le dossier d'enquête. Toutes ces mesures sont prescrites dans le Règlement écrit et le plan de zonage, pour une meilleure intégration et atténuation.

Sur le règlement graphique, il est fait mention du maintien des haies et des plantations existantes. Tous les parcs et grandes propriétés sur le territoire sont classés en zone N afin de conserver l'identité paysagère, urbaine et architecturale. Ils deviennent ainsi des corridors naturels protégés, notamment celui formé par la Marcaisonne ; de même, les boisements et les espaces agricoles, préservés de tout projet de développement urbain. L'Autorité environnementale recommande plus particulièrement l'entretien des ripisylves et des boisements qui sont en « mauvais état ».

Le dossier d'enquête fait une large place à la qualité des paysages ; plusieurs articles réglementent la réduction de façon drastique des hauteurs de certaines constructions pour respecter la spécificité paysagère d'Odars.

Le commissaire enquêteur pense que ce PLU, avec ses Règlements écrit et graphique, est en mesure de contribuer à préserver les paysages et les espaces naturels conformément au PADD.

AVIS FAVORABLE

- THEME 4.2 : Les EBC.

L'EBC est un classement spécifique qui garantit non seulement la protection des arbres, mais aussi la pérennité des plantations à vocation structurante dans l'aménagement d'un territoire. Toutes les haies communales ont bénéficié de ce classement pour préserver une transition douce dans les entrées du village.

Cette thématique ne fait pas l'objet d'un chapitre dans le dossier d'enquête, mais la vocation structurante des plantations est présente dans chaque chapitre. Le maître d'ouvrage veut se servir de la végétation pour « redessiner » l'urbanité communale qui est fortement altérée.

Le commissaire enquêteur comprend que le maître d'ouvrage ne veut pas se priver de cet outil environnemental.

AVIS FAVORABLE

- **THEME 4.3 : Des mouvements de terrain.**

Odars fait l'objet d'un zonage réglementaire lié aux risques de mouvements de terrain et de tassements différentiels. Le dossier d'enquête est peu disert sur ce chapitre, à part qu'il signale que le PPRn a été approuvé en 2013.

Avant l'ouverture de l'enquête, la mairie a retiré le projet d'En Combes (zone AU0), en premier lieu car le programme n'était pas assez abouti, et surtout en raison des fortes pentes dans ce secteur.

En outre, Odars, du fait de sa situation géographique, plusieurs de ses voies se trouvent à flanc de coteaux, à la merci des aléas des sols... Le commissaire enquêteur pense que la commune se doit d'être exigeante envers elle-même, bien sûr, et vigilante envers les propriétaires qui, faute d'entretien de leurs espaces, peuvent générer des problèmes de sécurité pour la collectivité. Odars doit faire respecter sa réglementation.

AVIS FAVORABLE, avec RESERVE

- **THEME 4.4 : La « ferme-école ».**

Le dossier d'enquête fait valoir la ferme-école de Bergues qui se trouve à l'entrée du village, côté Toulouse, dans un écrin de verdure au milieu d'un parc, visible depuis la route. Elle peut accueillir jusqu'à 400 personnes. Le PLU la fait bénéficier d'un double classement N et EBC (sur une partie de son parc), dans un souci de protéger la qualité architecturale et paysagère de cette propriété de caractère.

Pendant l'enquête, les propriétaires ont sollicité la construction d'un bâti agricole supplémentaire dans leur parc, le déclassement de leur parc en zone EBC, et de pouvoir bénéficier d'autorisations de permis de construire sur une ou deux parcelles.

De son côté, le maître d'ouvrage veut préserver cet écrin de verdure, en même temps que l'aire de vie des principaux voisins. Il ne veut pas accroître les problèmes de voisinage dans ce secteur.

Le commissaire enquêteur constate que cette exploitation de 3 ha environ est déjà pourvue de 2 bâtis agricoles, et pense que le règlement N lui permet de développer son activité sans pour autant dénaturer la qualité de l'existant. Il suit l'avis du maître d'ouvrage.

AVIS DEFAVORABLE pour les demandes des propriétaires, avec RESERVE

THEME 5 : LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET LA SECURITE

Plusieurs observateurs, et pas seulement des habitants, se sont plaints des infrastructures routières locales : les RD 2, RD 54a, RD 16, et voies communales. Ils constatent une augmentation exponentielle de la circulation automobile sur la RD 2, et les problématiques sécuritaires inhérents à cet afflux de véhicules/jour, soit 10.000 voitures et camions traversent Odars quotidiennement.

Concernant le trafic automobile, la mairie d'Odars n'y est pas pour grand-chose. Beaucoup d'habitants de communes voisines empruntent les routes communales d'Odars, participant à saturer le trafic. De plus, la proximité de la métropole ne garantit pas des temps de transports réguliers. Ceci dit, il est un fait, la voiture demeure le seul moyen de transport pour se rendre à son lieu de travail, ou pour aller faire des courses.

La RD 2 est de plus en plus saturée, et les voiries annexes sont de petit gabarit. Le dossier d'enquête prévoit des aménagements sur la RD 2 : des accotements sécuritaires, un carrefour dans l'entrée de ville Nord/Ouest et des plantations paysagères. Un ER a été également programmé sur la RD 54a, vers Escalquens, dans un virage ayant peu de visibilité.

Interrogé dans le PV de synthèse, le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse conclut : « *Non prévu dans le PLU* ».

Le maître d'ouvrage reconnaît que ces voies supportent un trafic en constante augmentation du fait du développement urbain des communes périurbaines du secteur. Le maître d'ouvrage reconnaît avoir mis en place dans ce PLU des moyens pour réduire la vitesse des automobiles, à l'entrée Ouest du village : un giratoire en venant de Toulouse. Un ER a été arrêté pour sa construction. Il n'est pas allé plus loin dans cette démarche.

Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à se rapprocher du Département, afin d'entreprendre des échanges en matière d'aménagements ou réaménagements des voies annexes à la RD 2, pour les années à venir. Et à réfléchir sur l'élargissement des voies communales.

AVIS FAVORABLE, avec RESERVE.

THEME 6 : MODIFICATION DES DOCUMENTS ET REGLEMENTS.

► **L'AOP d'En Combes** : avant l'ouverture officielle de l'enquête, le maître d'ouvrage a retiré la zone AU0 d'En Combes, de ses priorités de constructibilité. Ce changement a modifié les principaux documents figurant dans le dossier d'enquête : OAP, Règlement graphique, etc. Il serait cohérent que le maître d'ouvrage reprenne la rédaction des différents chapitres du dossier d'enquête car il parle en effet « des » OAP... Il ne s'agit là que d'une rectification mineure de rédaction.

AVIS FAVORABLE

► **Le Règlement écrit** : dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage est revenu sur les déblais et les bacs floraux ; les remblais et les limites séparatives. Pour ce faire, il doit modifier les rédactions des articles UB3 et UB4.

AVIS FAVORABLE, avec RESERVE, le maître d'ouvrage doit proposer une nouvelle rédaction.

► **Changement de destination de bâti agricole** : le commissaire enquêteur va dans le sens du maître d'ouvrage concernant les bâtis agricoles récents, réalisés avec des matériaux et des structures métalliques, sans aucun souci de l'esthétique. Ce bâti ne doit pas pouvoir changer de destination, et doit être démonté. Toutefois, les bâtis agricoles « à valeur patrimoniale », comme le qualifie le code Rural, en briques et tuiles, conformes aux architectures du début de 20^{ème} siècle, peuvent faire l'objet de changements de destination en zones A et N. La notion de « valeur patrimoniale » prend tout son sens. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'être en conformité avec le code Rural.

AVIS FAVORABLE avec RESERVE, le maître d'ouvrage doit réécrire l'article concernant le changement de destination du bâti agricole.

THEME 7 : DEMANDES DE PARTICULIERS

► **Augmenter les zones constructibles** : même si les parcelles faisant l'objet de demande de changement de zonage, sont mitoyennes des zones UB et UC, le maître d'ouvrage avance une grande rigueur et vigilance par rapport au fait qu'il s'en tient au périmètre constructible présenté dans le PLU. Aucune faveur n'est accordée à qui que ce soit. Le maître d'ouvrage sait qu'il n'a pas le choix dans ses priorités ; pour être en conformité avec le SCoT-GAT et les objectifs du PADD, l'actuel PLU est à son maximum concernant les ouvertures à la construction. Odars doit d'abord densifier et occuper les parcelles disponibles. La réorganisation de l'urbanité locale en passe par le respect strict des principes énoncés dans le PADD. Le commissaire enquêteur suit le maître d'ouvrage.

AVIS DEFAVORABLE

► **Agrandissement parcellaire dans le domaine public** : la demande d'agrandissement dans le domaine public de quelques mètres, tout le long de sa maison, apparait comme possible, cet espace apparait comme un délaissé jusqu'aux arbres de la place dont la collectivité ne profite pas.

Le commissaire enquêteur pense que cette demande peut se régler rapidement par un bornage organisé entre les 2 parties... et le Conseil municipal peut le valider avec l'actuel PLU.

AVIS FAVORABLE

► **Suppression ou réduction de l'ER n°7** : cette modification de l'ER permettrait à la propriétaire mitoyenne d'augmenter sa superficie constructible. Or, le maître d'ouvrage n'y est pas favorable dans la mesure où cet espace particulièrement sensible représente un futur aménagement pour la sécurité du virage.

Le commissaire enquêteur suit le maître d'ouvrage dans la mesure où ce secteur géographique présente aussi de forts mouvements de sols, et il y a une promiscuité avec la route en contre-bas.

AVIS DEFAVORABLE

► **Le changement de destination de la parcelle n°367** : il y a quelques années sur cette parcelle, se trouvait une station-service en activité. Dans le PLU, elle bénéficie désormais du zonage UB. De fait, elle est donc constructible, avec la réglementation inhérente à la zone UB.

AVIS FAVORABLE

► **Réaménagement sur la voie communale dans le quartier de Bergues** : des propriétaires dans le quartier de Bergues, ont leur maison et leur jardin séparés par la route communale goudronnée. Ils souhaitent réaménager cette espace pour donner de la cohérence à leur propriété et de la sécurité, dans la mesure où il existe un autre cheminement pour se rendre près de la rivière. Le maître d'ouvrage n'y est pas favorable.

Le commissaire enquêteur constate que cette voie n'est pas une impasse, et dessert un fonds public. Prioritairement, il faudrait que la commune d'Odars déclasse ladite voie, et oriente la circulation par l'autre cheminement. La présente procédure de PLU n'est pas habilitée juridiquement à déclasser cette voie publique.

AVIS DEFAVORABLE

► **Publier le Rapport d'analyse et les Conclusions** de l'enquête publique sur Internet : tous les documents de l'actuel enquête publique sont visibles sur le Net comme la procédure l'y engage. Aussi, un observateur a demandé à y voir figurer aussi le Rapport d'analyse et les Conclusions de l'enquête...

Le maître d'ouvrage y est favorable, et s'engage dans ce sens, sous sa responsabilité. Le commissaire enquêteur suit l'avis du maître d'ouvrage.

AVIS FAVORABLE

3. ANALYSE BILANCIELLE DU PLU

Le dossier présenté dans la procédure, les observations collectées pendant l'enquête, les enjeux inhérents à l'élaboration du PLU, le traitement et l'analyse des informations, ont nécessité au final de réaliser une démarche d'objectivation des nombreux et différents arguments. Dans cette analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a le souci de mettre en avant les inconvénients et les avantages du nouveau PLU.

3.1. Les inconvénients du projet.

-Acceptabilité du projet de densification communale : la densification et le PLU d'Odars dans sa globalité sont plutôt bien acceptés par les habitants, cependant certains riverains de la zone AU0 ne sont pas favorables à l'artificialisation de 4,2 ha dans le quartier de Pibrac, jugeant la proximité préjudiciable pour leur confort personnel.

-Le déficit des infrastructures pour les modes « doux », telles que des cheminements piétons-vélos, des trottoirs, des parkings vélos, etc. Le dossier d'enquête évoque cette problématique sans réalisations précises : identification, localisation, tracé, etc. Le maître d'ouvrage reconnaît que les cheminements piétonniers se cantonnent essentiellement autour de la mairie jusqu'à l'école.

-La rédaction de certains articles du Règlement écrit (Cf. chapitre Conclusions générales) est peu satisfaisante... Le maître d'ouvrage doit proposer une nouvelle rédaction.

-L'accroissement de la circulation automobile sur la RD 2 et les routes annexes. Ceci entraîne bien sûr des problèmes de sécurité sur les routes, nécessitant des aménagements en rapport. Le dossier d'enquête est faible sur ce point.

-L'entrée de ville, côté Fourquevaux, ne fait pas l'objet de projets à ce jour.

-Les Transports. Le présent PLU apporte des réponses partielles sur le problème des transports.

-Les changements de destination du bâti agricole. Et plus

particulièrement la rédaction des articles en zones A et N n'est pas satisfaisante. Elle doit tenir compte du « bâti à valeur patrimoniale », comme cela est prévu dans le code Rural.

3.2. Les avantages du projet.

- **L'étude BIMBY** : préalablement au PLU, Odars a tenu à réaliser la fameuse étude d'analyse des besoins locaux et des attentes de la population en matière d'urbanisme. Une initiative citoyenne qui a participé à la réussite du PLU. Aucune observation négative n'a été enregistrée concernant la densification du bourg pendant l'enquête.

- **La réduction de la consommation foncière** est volontariste, soutenue par le PADD, en conformité avec les préconisations du SCoT. Odars propose ainsi une réponse stratégique à l'organisation de son espace, et met en œuvre une dynamique sur tout son territoire.

- **Un développement urbain mesuré** : bien que située aux portes de Toulouse et de sa métropole, Odars a choisi un développement urbain mesuré en densifiant les zones déjà construites. Elle souhaite pratiquer la mixité sociale, en accueillant différentes catégories socio-professionnelles.

- **L'aménagement futur de la zone AU0 dans le quartier de Pibrac** : les besoins en logements sont une évidence tant à l'échelle communale que dans le SICOVAL et dans Toulouse Métropole. Avec ce nouveau quartier durable, Odars participe à l'effort d'accueil des milliers de nouveaux habitants qui arrivent chaque année dans la Grande Agglomération Toulousaine.

- **Un projet de développement communal** : Odars trouve dans la création du quartier de Pibrac des raisons de développement dans une perspective à moyen terme, développement tant social qu'économique. Et sa non-réalisation peut faire craindre un déclassement de la commune par rapport aux projets de ses homologues du SICOVAL.

- **La mise en compatibilité de son Règlement** : cette révision est l'occasion pour la commune de mettre ses documents d'urbanisme

en adéquation avec l'évolution des règlements nationaux.

-Un Règlement écrit fort pour une meilleure maîtrise de l'urbanisme. Même si quelques articles vont devoir être réécrits, Odars a subi par le passé sa croissance urbaine... aboutissant à l'hétérogénéité de son bâti. Ce nouveau Règlement se veut volontairement fort pour « gommer » les traces du passé, pour accompagner le développement de l'urbanisation et préserver le cadre de vie rural local, en accord avec son PADD.

-Les effets sur l'environnement : les ripisylves et des boisements sur le territoire communal sont en « mauvais état », comme l'a fait remarquer l'Autorité environnementale (Ae). Le PLU fait une large place à l'entretien des boisements et de la végétation existante. Un programme de plantations d'arbres et autres haies structurantes est prévu sur tout le territoire communal.

-Une identité Lauragaise : Odars a choisi de maintenir son identité rurale en adoptant la plupart des prescriptions urbaines et architecturales du SICOVAL dans son Règlement écrit. Cette identité Lauragaise est un élément fort du PLU.

-Préservation des espaces naturels : pour une meilleure acceptabilité du projet, la commune propose une préservation accrue des espaces naturels et agricoles dans le Règlement écrit. Les unités agricoles n'ont pas été affectées dans le PLU, et les cônes de vue préservés.

-Mise en place d'une ligne TISSEO : les déplacements vers Toulouse demeurent très difficiles. 1 ligne de bus dessert Odars (la ligne 57 - Toulouse/Fourquevaux/Revel) ; elle fonctionne toute la semaine, avec des fréquences régulières. De plus, TISSEO a mis en place le « Mobibus », un service de transport collectif à la demande pour les personnes à mobilité réduite.

3. CONCLUSIONS GENERALES

- **Considérant** la légalité de la présente enquête, le fait qu'aucune infraction n'ait été commise durant celle-ci, la qualité des documents présentés, conformes à la réglementation et de nature à permettre une information claire et accessible ;
- **Considérant** la qualité de la concertation menée, les interventions et les observations du public, et celles des personnes publiques qui ont permis une analyse des enjeux ;
- **Considérant** les différents constats effectués par le commissaire enquêteur lors de visites sur le terrain ;
- **Considérant** le choix d'Odars d'économiser le foncier, de protéger l'environnement et d'avoir une vision à long terme des enjeux de son territoire ;
- **Considérant** que le présent PLU a été élaboré dans le respect des documents supra-communaux, dont le SCoT-GAT ;
- **Considérant** que le PLU correspond aux objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, avancés dans le PADD et l'OAP ;
- **Considérant** le Mémoire en réponse de Monsieur le Maire d'Odars, et les réponses apportées qui sont autant d'engagements à modifier le présent projet ;
- **Attendu** la prise en compte des différentes réserves et recommandations énoncées ci-après.

En conséquence de ce qui précède :

Le présent Rapport d'enquête et ses conclusions autorisent le commissaire enquêteur, en toute indépendance, à donner un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune d'Odars, assorti de 6 réserves et de 2 recommandations, ci-après :

6 RESERVES (valant avis défavorable si elles n'étaient pas suivies d'effets) :

- ▶ Odars doit poursuivre le travail de réflexion entrepris concernant ses routes sur son territoire dans les plus brefs délais pour poser des actes dans ces prochaines années. Pour les départementales, elle doit se mettre en relation directe avec la DDT 31. Le dossier d'enquête est faible sur ce point.
- ▶ Odars doit poursuivre le travail de réflexion et poser des actes concernant les infrastructures des modes « doux », pour ces prochaines années ... pour éviter les effets de coupures.
- ▶ Odars se doit d'effectuer les travaux de remise en état des accotements effondrés le long des routes ; certains dégâts émanent de parcelles privées mal entretenues... La mairie doit mettre en demeure les propriétaires négligents.
- ▶ La mairie d'Odars doit être en possession des documents de sécurité et sanitaires inhérents à l'accueil du public à la ferme-école de Bergues. La commune doit connaître les activités qui se déroulent sur son territoire.
- ▶ Odars doit identifier toutes les traversées piétonnes, les définir de façon explicite dans ses documents d'urbanisme, et préciser les aménagements prévus sur tout son territoire.
- ▶ Odars doit proposer une nouvelle rédaction de son règlement écrit concernant les déblais et les bacs floraux, les remblais et les limites séparatives, et le changement de destination du bâti agricole.

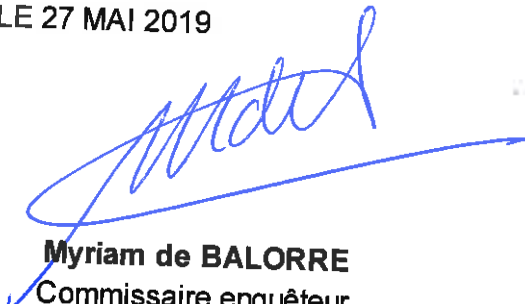
2 RECOMMANDATIONS

- ▶ Odars s'est engagé à publier le Rapport d'analyse et les Conclusions de l'enquête publique sur Internet.
- ▶ Odars doit reprendre la rédaction du Rapport de présentation, du PADD et de l'OAP, pour des erreurs mineures, erreurs essentiellement rédactionnelles, pour une meilleure cohérence.

En conséquence :

Le commissaire enquêteur transmet à Monsieur le Maire d'Odars, en deux exemplaires, et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, le présent rapport d'enquête publique, ses conclusions et son avis motivé.

FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 27 MAI 2019



Myriam de BALORRE
Commissaire enquêteur