

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

1.1

Département

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le

ID : 031-213104029-20251008-D2025_10_01-DE

Garonne
Bretagne
Levaut

Commune d'Odars

Notice explicative



PLU approuvé le : 26 juin 2019

Modification approuvée le :

08 OCT. 2025



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



Mairie d'Odars
16 allée des Pyrénées
31450 Odars

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

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

La commune souhaite procéder à une modification par arrêté du maire du 23 septembre 2024. Cet arrêté a été doublé d'une délibération du conseil municipal du 16 octobre 2024, pour argumenter et justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 du secteur de Pibrac, afin de pouvoir accueillir de façon maîtrisée de nouveaux logements, en relais d'une densification de son espace urbain qui ne se réalise pas.

Cet accueil de nouveaux logements, dans une opération d'aménagement d'ensemble, permettant de diversifier les logements et surtout permettre le développement de logements sociaux est une nécessité pour la commune, pour maintenir la dynamique démographique dont dépend le maintien de l'école qui a déjà perdu une classe.

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

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

D'autre part et pour rappel, la zone AU0 du secteur de Pibrac n'est pas soumise à la prescription relative de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, parce qu'elle a moins de 6 ans.

Toutefois, la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 nécessite une mise à enquête publique du dossier.

Les pièces modifiées sont :

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

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique ainsi qu'à l'autorité environnementale.

Les avis seront intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

II – CALENDRIER

Arrêté engageant la modification du PLU du 23/9/2024
Délibération motivée du 16/10/2024

Elaboration du projet de modification de PLU
Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées + Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas

Arrêté de mise à l'enquête publique du 03/06/2025

Mesure de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux
15 jours avant le démarrage de l'enquête publique
Dans les 8 jours démarrant la mise à disposition du public

Enquête publique
28 jours

Rapport du commissaire enquêteur
1 mois

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

Délibération d'approbation en Conseil Municipal

Mesure de publicité : affichage en mairie + un journal régional ou local
Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départemental
Envoi du dossier suite au retour de la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

1 Les objectifs de la modification du PLU:

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

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

Le projet de modification porte ainsi sur :

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

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

Une urbanisation maîtrisée pour un développement raisonné

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

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

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

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

Quels objectifs de développement pour la commune ?

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

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

Le PLU doit donc :

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

Cette croissance mesurée (40 à 50 logements nouveaux à horizon 2030 pouvant être développés en 2 tranches) s'inscrit dans la continuité du PADD et permettra de renforcer le tissu communal, sans étalement excessif ni artificialisation massive des sols. Surtout, elle viendra compenser une densification de l'espace urbain qui ne se réalise pas à la hauteur des ambitions de la commune.

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

2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation une partie de la zone AU0 du secteur de Pibrac

La commune d'Odars compte au 1^{er} janvier 2022, 920 habitants (Population municipale (population des logements) recensée en 2021 qui sert d'évaluation au calcul de la population légale 2023).

2.1 - Rappel des objectifs du PADD :

Le PADD du PLU en vigueur a fixé l'objectif d'atteindre 1166 habitants pour l'horizon 2030 avec un accueil progressif. Cette croissance s'inscrit dans la volonté communale de maintenir sa dynamique démographique au regard du desserrement des ménages et surtout de permettre la pérennité et le bon fonctionnement de ses équipements publics, dont son école qui a déjà connu la fermeture d'une classe.

Le PLU de 2019 a fixé les objectifs de modération de la consommation de l'espace et développer des dispositions réglementaires pour réduire la consommation foncière en permettant la densification de son enveloppe urbaine. Il avait projeté l'hypothèse que le territoire communal d'Odars pourrait accueillir 114

logements à raison de 2,6 personnes par foyer et que près de 75 logements pourraient se réaliser par densification de l'enveloppe urbaine. (Densification évaluée à partir de la base de données MEDISPO)

2.2 - La stratégie communale d'accueil des habitants et la production de logements :

2.2.1 – Analyse de la production de logements sur la commune d'Odars depuis l'approbation du PLU et évaluation des besoins :

Au regard de l'analyse de la production de logements comptabilisée depuis l'approbation du PLU en 2019, ce sont 23 logements qui ont été autorisés uniquement par densification de l'espace urbain communal sur les 114 logements estimés dans le PADD en vigueur dont l'objectif est d'atteindre 1166 habitants à l'horizon 2030.

La commune est forcée de constater qu'après 5 années d'application du PLU, sa croissance démographique n'a permis d'accueillir que 50 habitants supplémentaires et que le chemin est encore long pour atteindre 1166 habitants d'ici 2030.

Le foncier privé en zone urbanisée ne semble que partiellement mobilisé malgré les outils déjà développés par la commune comme :

- la réalisation d'une étude BIMBY en juin 2018. Cette étude a mené 54 entretiens et a permis de mettre à jour, 74 projets de logements par divisions foncières notamment.
- La mise en place de dispositions règlementaires dans son PLU pour faciliter la densification.

Fin 2024, pour permettre la croissance démographique qu'elle s'est fixée dans son PADD, la commune d'Odars doit produire environ 91 logements pour loger les habitants attendus et nécessaires au maintien de sa dynamique démographique. Une extension de l'enveloppe semble être la solution pour garantir la création de nouveaux logements sur laquelle repose l'accueil de nouveaux habitants.

Pour confirmer ce choix, vérifier l'existence et la pertinence de fonciers mobilisables et estimer la capacité de densification, l'étude du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine est mise à jour.

2.2.2 – Estimation de la capacité de densification et de mutation de l'espace bâti compris dans l'enveloppe urbaine d'Odars pouvant être mobilisée pour permettre le développement de la commune :

Nota – Rappel des notions préalables

Espace urbain ou enveloppe urbaine : Périmètre au sein duquel des espaces urbains forment un ensemble morphologique cohérent. Ainsi, l'enveloppe urbaine comprend les parcelles bâties, le réseau viaire, mais aussi certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains. L'enveloppe urbaine permet de disposer d'une représentation de l'espace urbain à un instant « T », et d'observer ainsi objectivement son évolution passée et future.

Extension urbaine : accroissement des surfaces urbanisées en dehors de l'enveloppe urbaine

Gisement foncier : au sein de l'enveloppe urbaine, parcelles nues et potentiels de découpage de parcelles bâties présentant des capacités de densification et de constructions.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme, prévoit que le projet de modification du PLU qui porte sur l'ouverture d'une zone à l'urbanisation doit se faire au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le potentiel de densification repose sur 2 axes :

- La mobilisation des biens immobiliers vacants
- Le recensement du potentiel foncier urbanisable dans l'enveloppe urbaine de la commune

La vacance et le recyclage des surfaces déjà artificialisées

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

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

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

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	283	100,0	339	100,0	383	100,0
Résidences principales	274	97,1	333	98,1	363	94,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0,0	0	0,0	7	1,9
Logements vacants	8	2,9	6	1,9	13	3,4
Maisons	279	98,6	321	97,5	367	95,8
Appartements	4	1,4	8	2,2	16	4,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La vacance à Odars selon INSEE

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

La mobilisation des espaces déjà urbanisés est le principal levier pour lutter contre l'étalement urbain, en utilisant le gisement foncier situé au sein du tissu urbain déjà constitué, sous réserve de la faisabilité opérationnelle.

Cette enveloppe urbaine s'étend sur toutes les surfaces construites ou artificialisées contiguës. Pour être retenus, ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Ainsi, seuls les espaces non bâtis inclus dans l'enveloppe urbaine sont identifiés et mobilisés comme « dent creuse » et recensés comme potentiel de densification. Ils doivent être bien desservis par un maillage de voies et présenter des capacités de réseaux permettant une densification. Les espaces boisés sont retirés pour les préserver, comme les parcelles trop petites qui ne permettraient pas des aménagements cohérents.

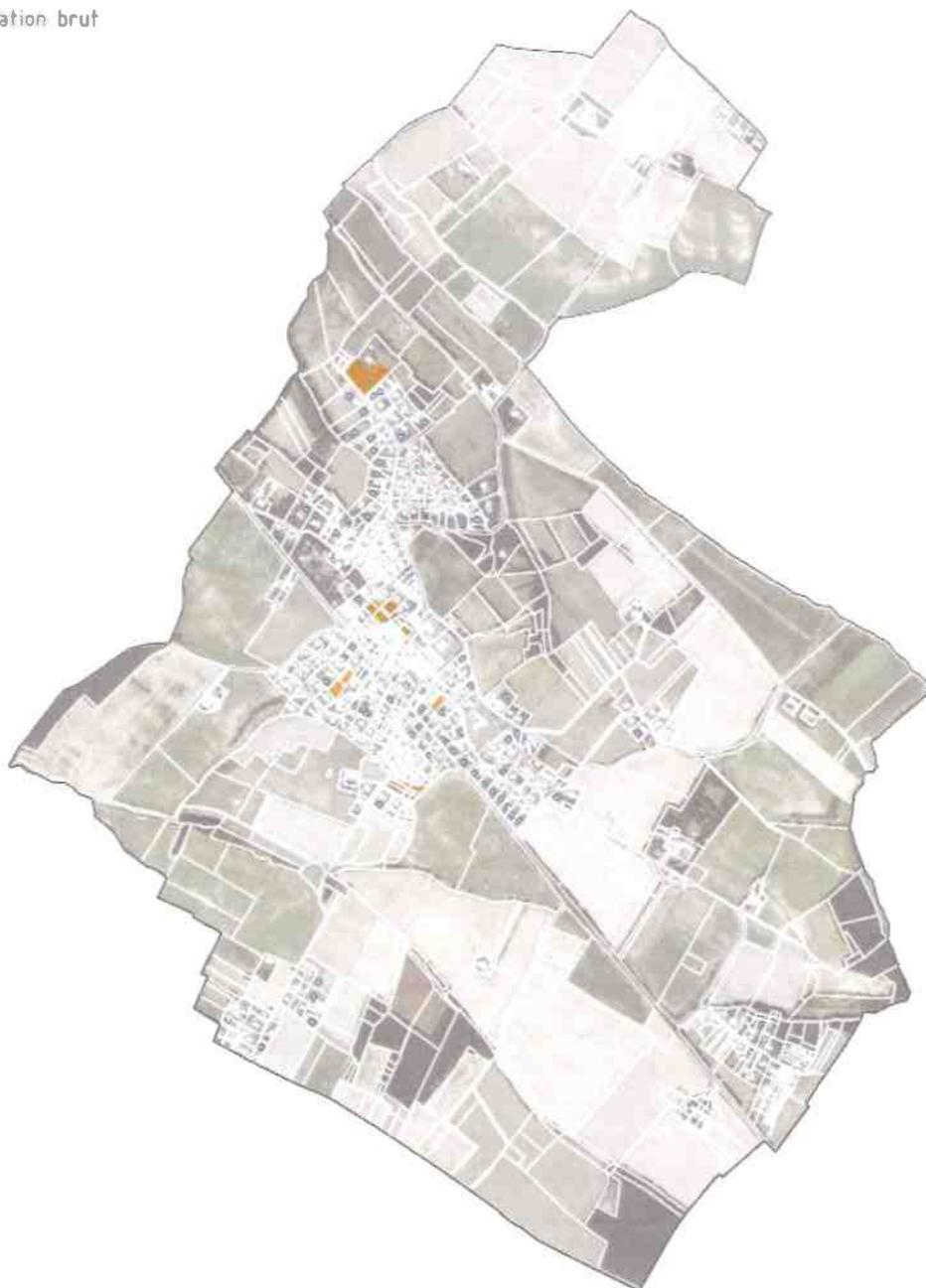
On parle ici de densification des espaces urbains :

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

Ce travail a été réalisé à l'appui de la base de données MEDISPO et de la méthodologie jointe en annexe.



ODARS
Potentiel de densification brut
2024





POTENTIEL DE DENSIFICATION

Calculé à partir de Medispo et d'une analyse communale
(UF = unité foncière)

 potentiel diffus	87 log.
 UF à questionner	2,68 ha
 UF stratégique	x ha
 coup parti	x log.

Recensement du potentiel théorique brut de densification réalisée à partir des données MEDISPO

(voir la notice jointe en annexe)

Il est ainsi recensé un potentiel de **87 logements**, auquel, une analyse plus fine a été réalisée pour des fonciers plus conséquents qui ont été questionnés et dont l'analyse est développée dans le tableau qui suit :

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

Rue des
soeurs



CI-dessous des options possibles :



Simulation 1



Simulation 2

Secteur UA

Deux options peuvent être envisagées :

- 2 logements sous la forme de maisons individuelles pour rester en cohérence avec l'environnement bâti
- 7 logements individuels aménagés dans un grand volume similaire à celui des fermes lauragaises

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce que dit le PADD en vigueur :

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



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



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

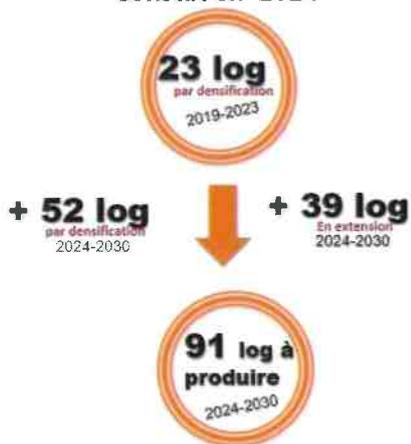


75 Logements
par densification

Fin 2024, le constat est le suivant :

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

Constat en 2024



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

Hypothèse retenue par la commune d'Odars

91 log à produire

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

37% du potentiel mobilisé



En extension, il faudrait produire

20 log/ha en moyenne



Possibilité en 2 phases

Odars doit pourtant permettre la production de 91 nouveaux logements pour répondre aux objectifs fixés dans son PADD.

Dans l'hypothèse au fil de l'eau, où la densification serait identique à la densification observée sur la période 2019-2024 pour la période 2024-2030, l'enveloppe urbaine devrait produire 19 logements.

La commune voudrait cependant mobiliser une part plus importante en dépassant les 17,3% recensés à ce jour. Elle estime pouvoir mobiliser **35 à 40%** du potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine identifiée ci-avant, ce qui porterait la production de logements par densification à environ **40 logements**.

La commune ne souhaite toutefois pas contraindre les propriétaires fonciers. Cette densification devra alors se faire à l'initiative des propriétaires.

La commune fait également le constat qu'elle ne maîtrise pas, tant dans le temps que dans le nombre, les volontés privées de densification et de construction de logements, et réalise qu'elle ne peut pas faire reposer son développement uniquement sur cette densification dépendant de volontés privées.

Il est alors nécessaire et vital, pour pérenniser le niveau des équipements et des services communaux d'envisager le développement d'Odars autrement.

La commune doit recourir à l'ouverture à l'urbanisation d'un foncier en extension urbaine pour assurer, à court terme la réalisation de nouveaux logements, qui pallieront à l'effort de densification qui reste insuffisant.

2.4 – Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au regard du PLH :

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

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

A noter qu'il s'agit d'une perspective qui peut être dépassée ou pas, et qui pourra être réajustée en fonction de ce qui se passe sur le territoire puisqu'un bilan du PLH est réalisé tous les ans par les services du Sicoval. D'autre part, il faut noter qu'Odars n'a produit aucun logement social sur le PLH 2017-2024, parce qu'aucune opération importante ne s'est réalisée. Ce sont seulement des maisons individuelles par divisions foncières privées qui ont été autorisées. Un constat qui s'inscrit dans le contexte rural de la commune d'Odars et son caractère résidentiel qui attirent principalement des habitants à la recherche d'une maison en propriété.

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

L'histoire du développement de l'habitat dans les communes rurales comme Odars montre et confirme que les objectifs du PLH en termes de production de logements sociaux ne peuvent tenir que dans le cadre

d'opérations d'aménagement. Il n'est donc pas réaliste de vouloir faire porter la production de logements uniquement par la densification de l'espace urbain, surtout dans des petites communes rurales.

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

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

La mixité de l'habitat fixée par le PLH ne peut trouver une réponse à court terme que dans le développement du secteur de Pibrac qui projette une production d'environ 40 à 50 logements sur la période 2024-2030.

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

Rappel des objectifs du PLH 2017-2024

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

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

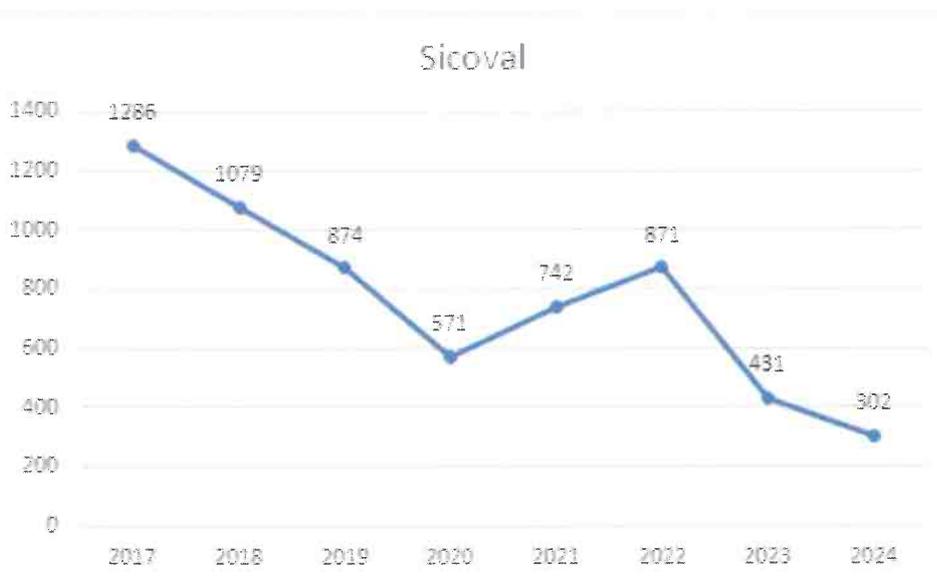
	Odars	Sicoval
2017	5	1286
2018	4	1079
2019	4	874
2020	1	571
2021	6	742
2022	6	871
2023	6	431
2024	1	302
Total	33	6156
Objectif	40	8000

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



Evolution de la production de logements à Odars

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



Evolution de la production de logements sur le Sicoval

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

Synthèse :

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

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

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

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

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

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

2.5 – Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au regard de la loi Climat et Résilience :

Pour étendre l'enveloppe urbaine, la commune d'Odars doit prendre en considération les nouvelles mesures portées par la loi Climat et Résilience.

La trajectoire de la loi est progressive. Elle se réalise en 2 temps :

- Dans un premier temps, comme l'objectif national est de réduire de 50% la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031, sur la base de la consommation foncière recensée et consommée sur la période 2011-2021, il est demandé à la commune de suivre la même trajectoire pour inscrire le développement d'Odars dans la trajectoire « zéro artificialisation nette ».
- Dans un deuxième temps, elle devra atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Pour se mettre en conformité avec la loi en vigueur, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 est alors conditionnée au respect de ces objectifs.

2.5.1 – Analyse de la consommation foncière sur le territoire communal d'Odars sur la période 2011-2021 :

L'analyse de la consommation foncière d'ENAF s'évalue à partir des données du portail national de l'artificialisation des sols et des données de l'OCSGE de l'IGN. Il est rappelé que ce sont seulement les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) qui sont comptabilisés au regard de la loi, pour la période 2011-2031.

La consommation d'ENAF sur le territoire d'Odars, sur la période 2011-2021 est évaluée à **10,77 hectares**. (Calculée à partir des millésimes 2009, 2013, 2016, 2019 et 2022 de l'OCSGE - voir la méthodologie jointe en annexe)



Extrait du rapport triennal 2024



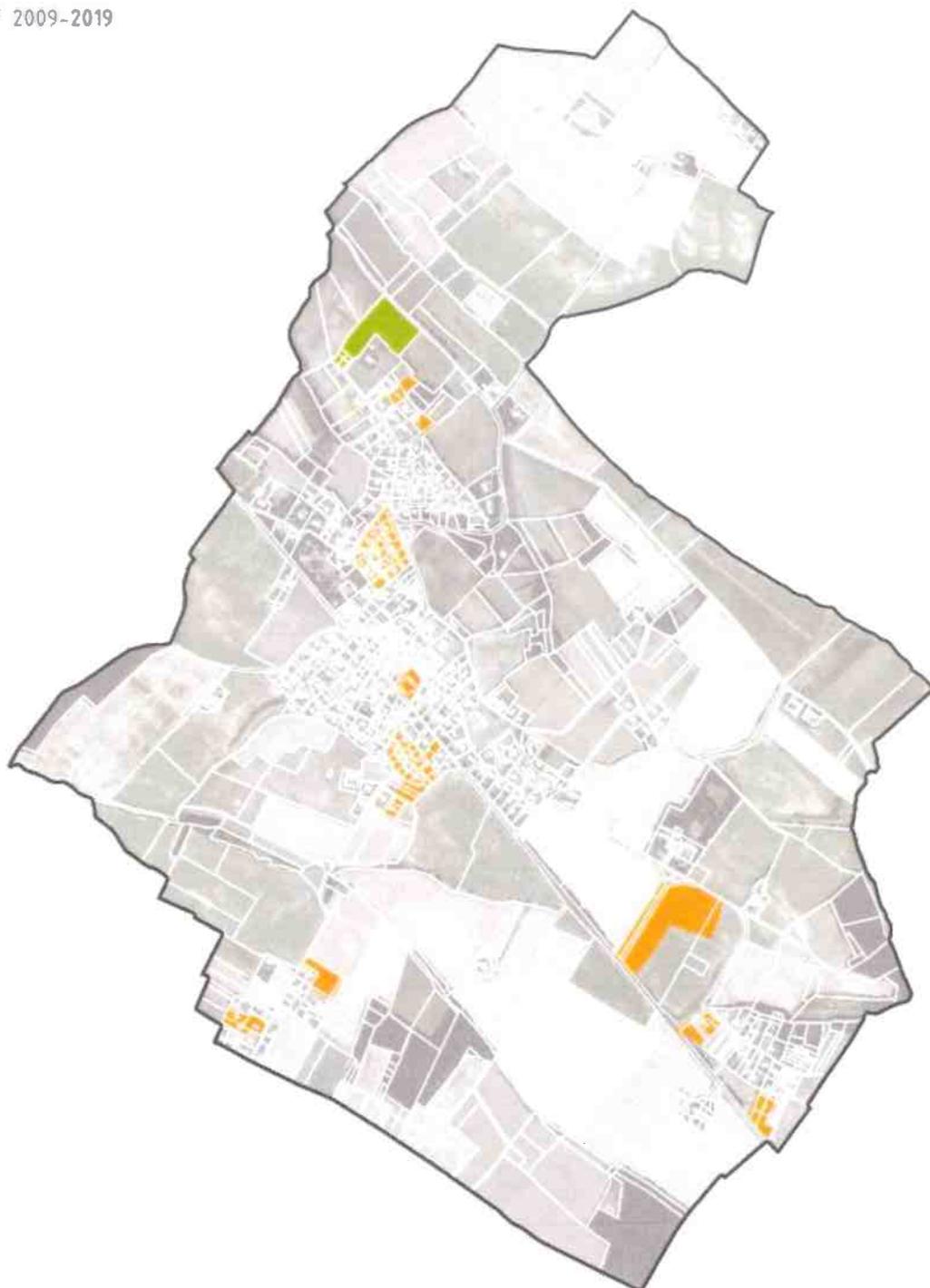
Avec 10,77 hectares consommés sur la période 2011-2021, au regard de la loi Climat et résilience, ce sont donc **5,38 hectares** (0,56 ha/an en moyenne) de potentiel ENAF qui pourraient être consommés au maximum dans l'objectif d'anticiper et inscrire la commune dans les exigences et les trajectoires fixées par la loi, pour atteindre la zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050 et garantir une réduction d'au moins 50% de sa consommation foncière pour la période 2021-2031, sous réserve de la mobilisation des potentiels de densification des espaces bâtis.

A noter, selon le rapport triennal de suivi de l'artificialisation des sols 2021-2024 que la commune d'Odars a consommé 0,89 hectare, soit une moyenne de 0,3 hectare/an. Cette trajectoire a réduit de -72% la consommation d'ENAF sur la commune par rapport à la consommation recensée sur la période 2011-2021.

A titre d'information la territorialisation de la consommation d'ENAF sur la période 2009-2019, identifiée par Intelligence Artificielle.

ODARS

Consommation d'ENAF 2009-2019



2.5.2 – Analyse de la consommation foncière projetée dans le PLU en vigueur d'Odars :

La carte qui suit identifie la consommation d'ENAF planifiée au PLU en vigueur. La méthode d'identification des ENAF est jointe en annexe de la notice.

ODARS

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



SURFACES ENAF/NON-ENAF

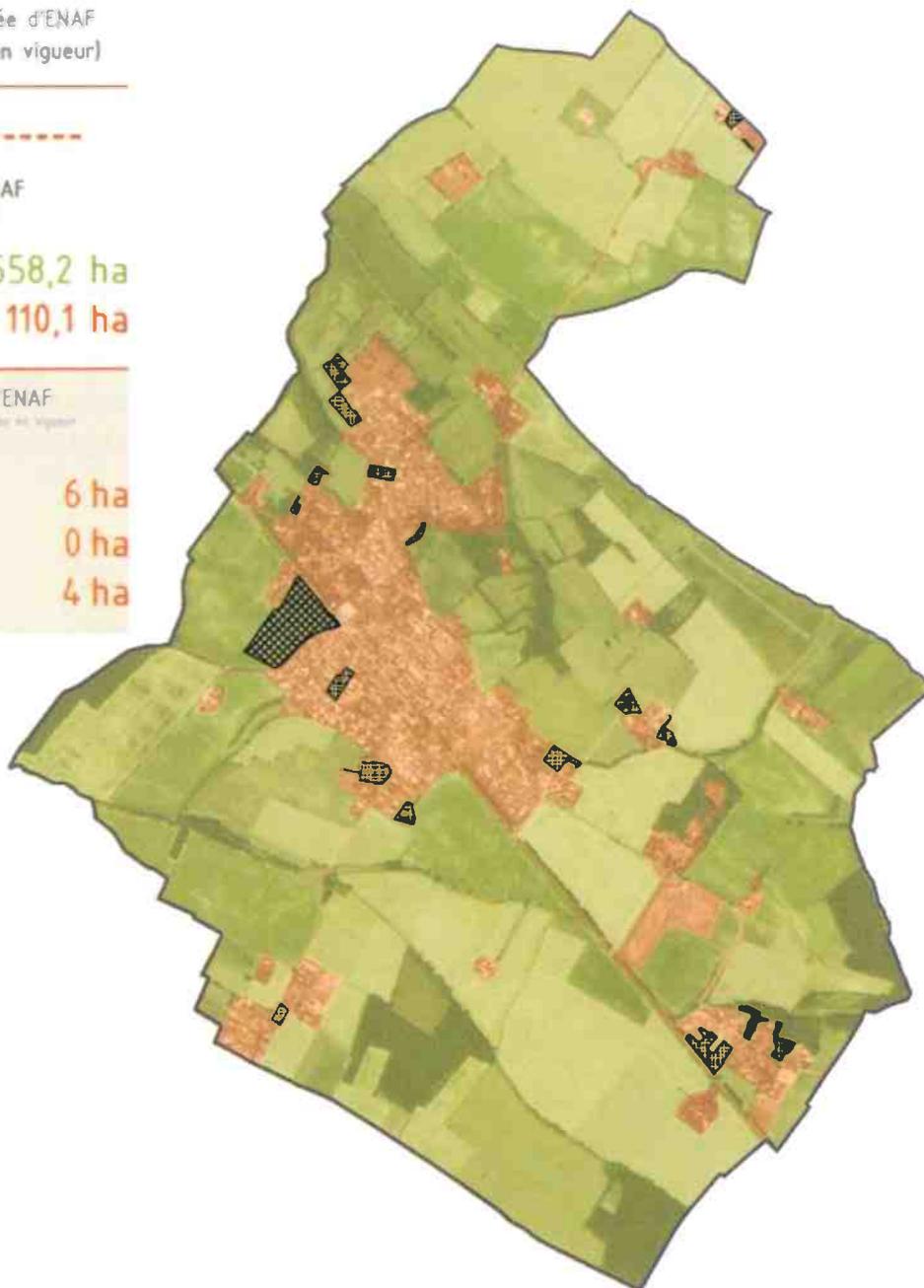
Source : Infoterre 2022 et l'OC3-08

■ ENAF	558,2 ha
■ non-ENAF	110,1 ha

CONSOMMATION PLANIFIÉE d'ENAF

sur la base des documents d'urbanisme en vigueur

■ zone U :	6 ha
■ zone AU :	0 ha
■ zone AU0 :	4 ha





Cette analyse montre que **6 hectares** d'ENAF sont en zone urbaine du PLU en vigueur, auxquels, le projet de modification veut ajouter **2 à 2,5 hectares** dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 de Pibrac

Pour que le PLU s'inscrive dans la loi Climat et Résilience, la modification en cours doit apporter des compensations en garantissant la préservation d'ENAF en zone urbaine. Il est ainsi envisagé de reclasser en zone Naturelle ou agricole ou encore de faire mention d'une protection au titre d'espace boisé classé ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des parcelles recensées ENAF par l'OCSGE.

Théoriquement, sur les **5,38 hectares** d'ENAF mobilisables pour leur urbanisation, sur la période 2021-2031, s'il est mobilisé 2,5 hectares du secteur AU0 ce ne sont que 2,88 hectares d'ENAF qui pourront l'être dans l'enveloppe urbaine. Alors, il faudra déclasser les autres ENAF pour les protéger par un classement en zone Agricole ou Naturelle.

Le projet est affiné dans les pages qui suivent, pour évaluer la surface de zone AU0 à ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1, pour inscrire le PLU d'Odars dans les objectifs fixés par la loi Climat et résilience.

Analyse des ENAF existants situés en zone urbaine du PLU en vigueur et les choix opérés pour les préserver dans le cadre de la modification n°1 et inscrire le développement de la commune dans la trajectoire ZAN portée par la loi climat et résilience :

Localisation des ENAF en zone Urbaine	Surface en m ²	Décision mise en place dans la modification n°1 du PLU	ENAF préservés en m ²
	2000	Dent creuse entre deux constructions. A maintenir en zone urbaine	
	7741	<p>Les parcelles sont en lien direct avec l'espace agricole.</p> <p>Classer en zone Agricole les parcelles 47 et 295</p> <p>Les parcelles 532 et 533 ont fait l'objet d'un PA et de PC autorisés depuis 2020</p>	6435

	<p>2 826</p>	<p>Les parcelles constituent une dent creuse dans l'espace urbain.</p> <p>A maintenir en zone Urbaine</p>	
	<p>2 864</p>	<p>La parcelle 487 est boisée. Elle est en lien directe avec des espaces Agricoles et Naturelles.</p> <p>A classer en zone Naturelle</p>	<p>2 864</p>

	<p>1000</p>	<p>La parcelle 139 est bâtie et artificialisée depuis de longue date. Elle est maintenue en zone urbaine.</p>	
	<p>8 000</p>	<p>La parcelle 477 est en lien direct avec l'espace agricole. 3389 m² à classer en zone Agricole 4600 m², maintenus en zone Urbaine</p>	<p>3400</p>
	<p>3229 930 307</p>	<p>La parcelle 495 est bâtie. Elle est maintenue en zone Urbaine. PA autorisé pour 4 lots. La parcelle 528 présente un projet en cours d'instruction La parcelle 529 est intégrée à une exploitation agricole des sols.</p>	<p>307</p>

		<p>Un classement en zone Agricole est requis</p>	
 <p>Ci-dessous en jaune le périmètre du PA autorisé</p> 	<p>5 620</p>	<p>La parcelle 29 a une occupation du sol agricole et elle est en lien direct avec la zone Agricole. Cependant, une partie du foncier a fait l'objet d'un PA autorisé, sur 2148 m².</p> <p>La partie hors PA autorisé est à classer en zone Agricole</p>	<p>3472</p>



	<p>2 769</p>	<p>Les parcelles viennent terminer l'espace urbain. Elles sont maintenues en zone Urbaine.</p> <p>Parcelles ayant fait l'objet d'un PA et de PC</p>	
	<p>4250</p>	<p>Dent creuse au cœur d'un tissu pavillonnaire – A maintenir en zone Urbaine</p>	
	<p>750</p>	<p>Terrain d'occupation agricole – A classer en zone agricole</p>	<p>750</p>

	<p>2 000</p>	<p>Le terrain est d'occupation agricole.</p> <p>A classer en zone Agricole</p>	<p>2 000</p>
	<p>2 110</p>	<p>Les parcelles sont boisées.</p> <p>Parcelle 83 est à classer en zone Naturelle dans la continuité du bois existant.</p> <p>Parcelle 81 est à maintenir en zone urbaine.</p>	<p>490</p>
	<p>8 000</p>	<p>Les parcelles proches de la RD2 soumises aux nuisances sonores de la route ne sont pas propices au développement de logements. Elles sont à reclasser en zone Agricole.</p> <p>Il est maintenu 3730 m² d'ENAF en zone Urbaine</p>	<p>4270</p>

			
	2800	Terrains déjà urbanisé et artificialisé.	0
TOTAL d'ENAF protégé	57 196 m ² Environ 6 ha	33 208 m ²	23 988 m ²

Cette analyse permet de mettre en évidence que sur les 5,7 ha d'ENAF repérés par l'OCSGE en zone urbaine, la commune propose d'en maintenir 3,3 hectares qui pourront être consommés sur la période 2021-2031 dont certains sont en cours de mutation (57196-33208=23988 m²) et propose de protéger près de 2,4 hectares d'ENAF situés dans la zone Urbaine par un classement en zone N ou A, voire EBC dans certains cas.

Synthèse - Consommation potentielle d'ENAF dans la modification n°1 et calibrage du secteur AU de Pibrac

Secteurs		Surface en Ha d' ENAF en zone U ou AU0 dans le PLU en vigueur	Surface en Ha de zones à ouvrir à l'urbanisation - Hypothèses	Surface d'ENAF sur la période 2021-2031 potentiellement consommable
AU0	Pibrac	4,2	2 à 2,5	2,3
UA, UB et UC		5,72		3,3
TOTAL		9,92		5,6
Trajectoire ZAN pour 2031		5,38		5,38
Réduction portée à l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 pour confirmer la trajectoire ZAN		5,38		5,38

Pour conduire la commune dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF, avec l'ambition de réduire de 50% cette consommation d'ENAF, ce sont 2,08 hectares de zone AU0 qu'il faut ouvrir à l'urbanisation, quand il est maintenu 3,3 hectares d'ENAF potentiellement consommable en zone urbaine

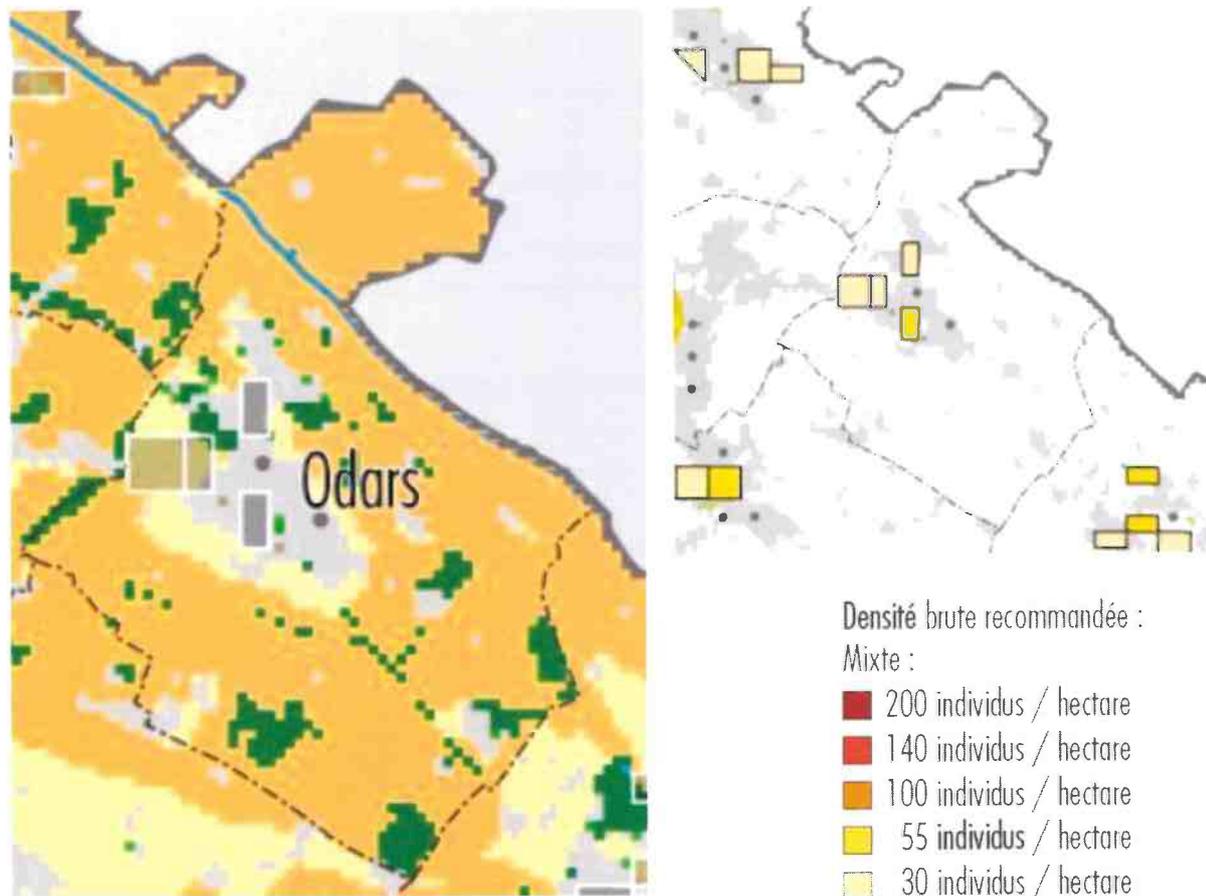
La commune souhaite toutefois porter la zone AU à une surface de 2,3 hectares, ce qui, de façon théorique peut générer une consommation d'ENAF d'environ 5,6 hectares. Dans ces conditions, elle réduit sa consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 de 49%. Ce choix permet de rendre environ 4,3 hectares à la zone agricole et naturelle : environ 2,4 ha issus de la zone urbaine et environ 1,9 hectares issus de la zone AU0.

A noter que sur les ENAF conservés en zone urbaine, certains sont déjà consommés par des opérations en cours de réalisation, pour les autres leur consommation n'est certaine.

Dans ces conditions, la modification n°1 du PLU d'Odars permet à la commune de se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience en vigueur en affichant une trajectoire compatible avec les objectifs de la loi climat et résilience, tout en permettant son développement pour maintenir sa dynamique démographique.

2.6 – Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au regard du SCOT-GAT en vigueur :

Le SCOT-GAT a attribué à Odars 2,5 pixels, soit 22,5 hectares.



Au regard des projets réalisés, la commune d'Odars a mobilisé et consommé le demi pixel du secteur du Panorama et le demi pixel des secteurs de Mirraoussou et l'Estanque entre 2010 et 2018. Il lui reste les 1,5 pixel (soit 13,5 ha) du secteur de Pibrac.

Dans le projet de modification n°1, l'emprise urbaine du secteur de Pibrac est réduite de 4,2 hectares à 2,3 hectares. La commune mobilisera ainsi moins d'un demi pixel pour réaliser le développement urbain de ce secteur.

D'autre part, pour inscrire le projet dans les mouvances des lois en vigueur, la densité recommandée par le SCOT GAT de 10 logements/hectare hors noyau villageois est augmentée pour la porter à 20 logements/ha, voire 25 log/ha.

Comme la densité de 10 logements/ha est une recommandation du SCOT-GAT et non une prescription, comme les politiques nationales poussent les communes à plus de résilience en termes de consommation d'espace, comme le bourg ancien d'Odars (zone UA du PLU) est en lien direct avec le secteur de Pibrac et que les équipements publics sont à moins de 300 mètres, il semble pertinent de viser une densité d'environ 20 à 25 log/ha qui dépasse la densité recommandée par le SCOT en vigueur.

Tout en restant raisonnable, cette densité moyenne va permettre d'aménager des espaces de vie de qualité pour garantir leur durabilité et surtout permettre le maintien de l'identité de la commune qui est fragile et non durable si le développement urbain n'est pas encadré et maîtrisé correctement.

Rappel des recommandations du SCOT :

- Tendre vers une densification de 30 individus par hectare.
- En dehors des noyau villageois, la densité recommandée est évaluée à 10 logements par hectare

Le projet consistant à ouvrir à l'urbanisation 2,3 hectares de la zone AUO s'inscrit en compatibilité avec le SCOT en vigueur.

Bilan :

La commune justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Pibrac pour les raisons suivantes :

-Permettre la réalisation de nouveaux logements, pour pallier à l'effort de densification qui reste insuffisant sur la commune.

-Maitriser le développement et l'arrivée de nouveaux habitants par une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur de Pibrac

-Encadrer l'urbanisation du quartier de Pibrac par une OAP :

- en fixant une densité supérieure à celle qui est recommandée par le SCOT GAT en vigueur pour limiter la consommation d'ENAF. Odars vise ainsi une densité de 20 à 25 logements/ha sur le secteur de Pibrac pour permettre l'accueil environ 40 à 50 logements avec de la mixité sociale répondant aux objectifs du PLH intercommunal.

- en fixant des orientations d'aménagement pour maitriser l'urbanisation, la typologie des constructions et préserver les paysages de la commune

Cette programmation répond aux objectifs attendus du PLH 2025-2030 (30 logements à produire) et aux 91 logements estimés par le PLU pour un horizon 2030.

Dans ces conditions, l'enveloppe urbaine dont la commune ne maitrise pas vraiment la densification devra permettre le développement 40 à 50 logements. Ce sont ainsi 35 à 40% du potentiel de densification qui devront être mobilisés, alors que seulement 17,3% ont été mobilisés depuis 2019, soit deux fois plus.

Consommation d'espace et projet de modification du PLU

	Potentiel ENAF en ha
Période 2011-2021 – Consommation recensée	10,77 ha
Période 2021-2031 – Potentiel théorique d'extension urbaine	5,38 ha

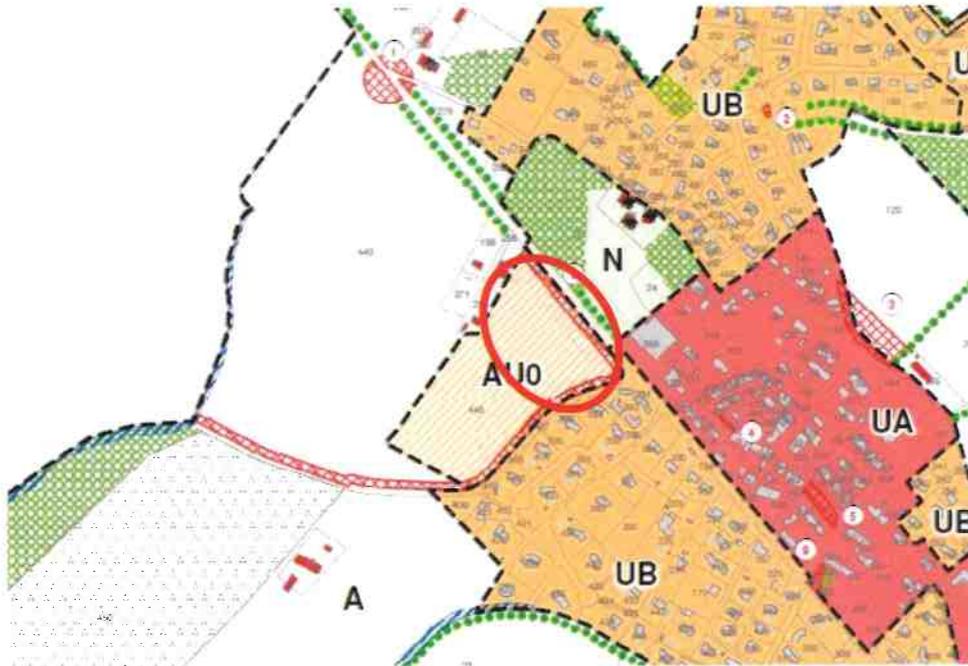
Secteur d'extension urbaine consommant de l'ENAF	Surface en m ²
Pibrac	23 000



Parcelles 8	2000
Parcelles 532 et 533	1306
Parcelles 256, 257, 262	2826
Parcelles 576, 577, 579, 580	2769
Parcelle 139	1000
Parcelle 477	4600
Parcelle 29	2148
Parcelles 565, 566, 567	4250
Parcelles 67	2800
Parcelle 495	4159
Parcelle 81	1620
Parcelles 419, 421, 423, 443, 445, 502	2180
TOTAL pour la période 2021-2031	54 658
	Soit 5,46 ha sur les 5,38 ha potentiels, dans un objectif de réduction de 49%

3 - Les modifications apportées au règlement graphique :

3.1 - Ouvrir à l'urbanisation 2,3 hectares de la zone AU0 du secteur de Pibrac



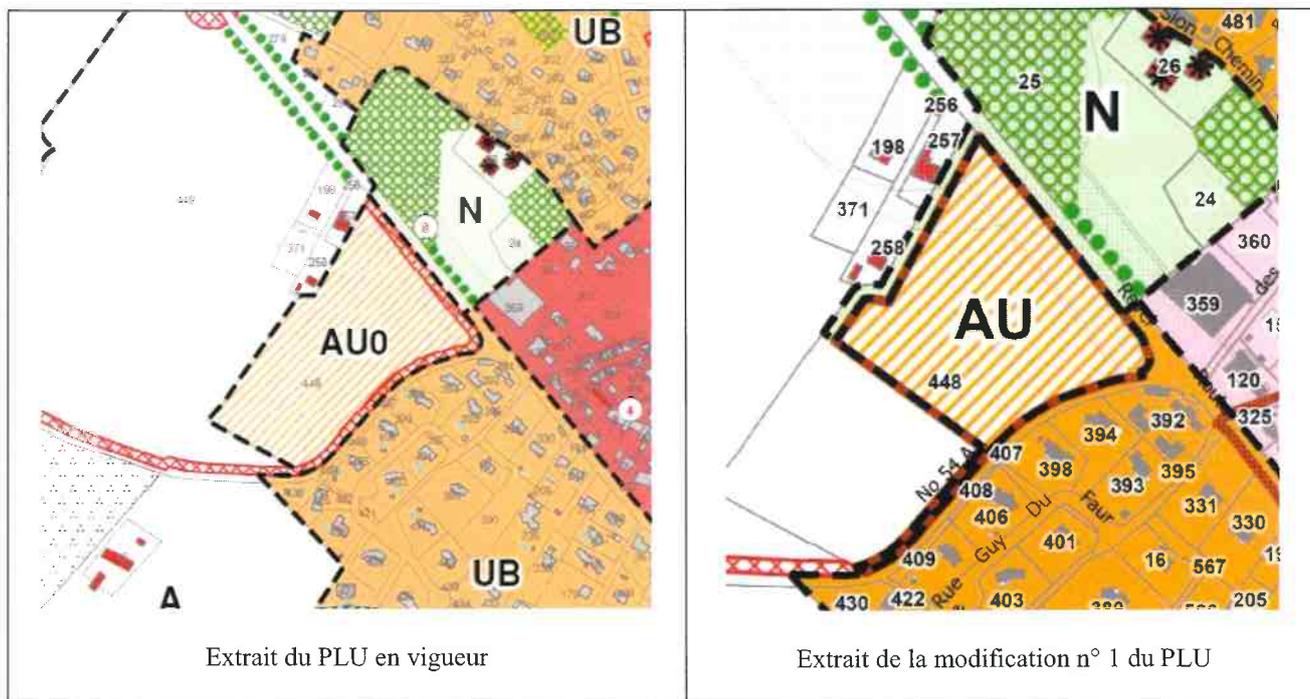
PLU en vigueur et localisation de la zone AU0 de Pibrac à ouvrir à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 pour une surface de 2,3 hectares s'inscrit dans le projet de la commune pour permettre le développement démographique qu'elle a projeté. Ce foncier est destiné à la construction de logements, commerces et services. Il constitue le seul site libre de toute construction pouvant recevoir un aménagement d'ensemble sur le territoire communal dont le potentiel constructible va permettre de développer de mixité sociale à court terme, en relais d'une densification de l'espace urbain qui ne se réalise pas et dont la commune n'en maîtrise pas le devenir en raison de parcelles éparées de petites tailles, qui plus est peu propice à une densification permettant de la mixité sociale et des services.

Sur le secteur de Pibrac, la commune souhaite créer un nouveau quartier qui proposera des services et des commerces aux habitants en facilitant les accès et leur desserte depuis la RD2. Par la définition d'une OAP, la commune va maîtriser son devenir en précisant les caractéristiques de l'organisation spatiale du secteur qu'elle attend tout en veillant à valoriser son entrée de ville et en sécurisant à la fois les abords de la RD2 en entrée de ville et l'intersection de la RD2 et de la RD54A.

L'aménagement de ce secteur fait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur. En raison de la réduction du périmètre de projet, elle est modifiée et précisée pour encadrer sa constructibilité et en révélant les qualités paysagères et environnementales du site.

Evolution du règlement graphique :



L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 n'est pas totale. Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation seulement **2,3 hectares, sur les 4,2 ha de zone AU0, soit 0,3% du territoire communal** et de restituer le reste de zone AU0 à la zone Agricole. Ce sont ainsi environ **1,9 hectares** qui sont reclassés en zone Agricole et Naturel sur ce secteur, pour inscrire le développement de la commune d'Odars dans la loi Climat et Résilience et commencer d'engager la commune dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF.

A noter que le secteur AU0 est identifié en ENFA par l'OCSGE, mais qu'au regard d'un pré-diagnostic écologique réalisé préalablement à la modification du PLU, par le bureau d'expertise SIRE Conseil en juin 2024, le site ne présente pas de grande qualité environnementale. En effet, il n'est pas recensé de zones humides et l'analyse technique démontre que les probabilités de présence d'une zone humide sur le site est inférieure à 80%. Les 4 sondages réalisés confirment que le site ne présente pas de zones humides.

La zone de projet correspond à une friche post-culturelle où les espèces végétales inventoriées ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs, comme le patrimoine faunistique qui est globalement faible.

Toutefois, dans une volonté communale de préserver le cadre de vie des habitants et de renforcer les valeurs environnementales et paysagères du site, une OAP a été définie. Les mesures qu'elle développe visent à permettre, le développement d'un nouveau quartier de haute qualité environnementale en développant une nouvelle forme de biodiversité, plus riche, au cœur même du quartier pour les nouveaux habitants et sur sa périphérie pour traiter en douceur, la transition entre les zones bâties et les espaces

agricoles. S'il est effectivement nécessaire d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune, il est également essentiel de pouvoir le faire dans le respect des paysages.

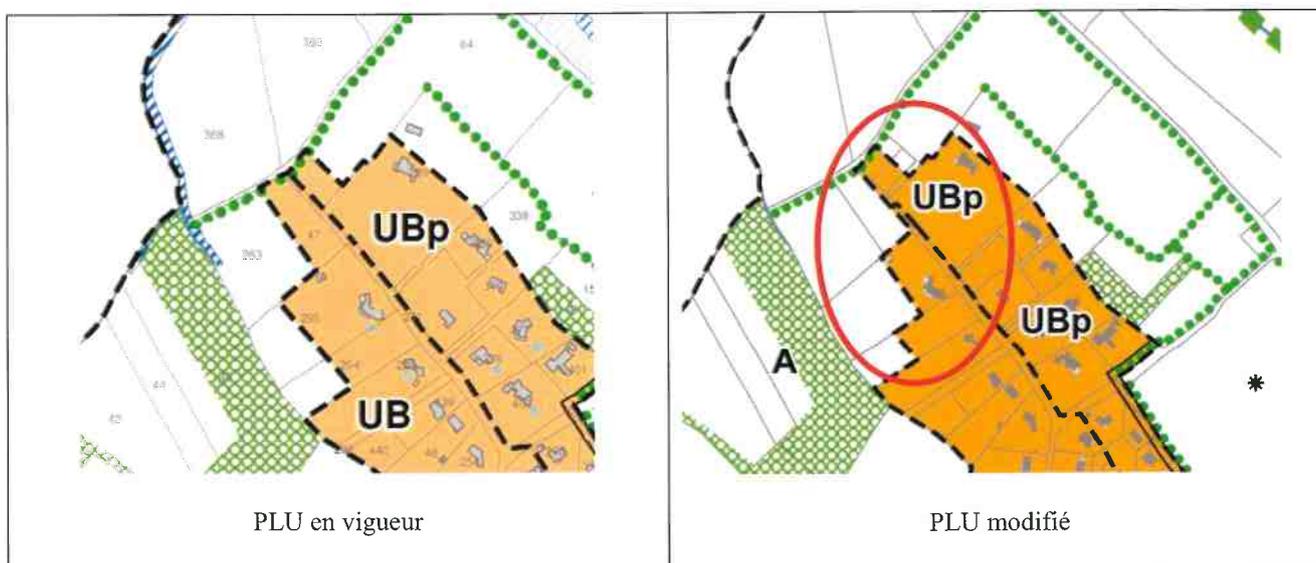
Ce nouveau quartier accueillera de la mixité avec de l'habitat et des services pour le confort des habitants.

La densité requise de l'habitat est fixée à environ 20/25 logements/ha, soit une densité 2 fois plus importante que celle qui avaient été envisagées sur ce site dans le PLU d'origine.

3.2 – Reclassement des ENAF en zone urbaine, en zone Agricole ou en EBC

L'OCSGE a identifié des ENAF en zone urbaine du PLU en vigueur. Pour leur valeur écologique et en raison de leur connexion directe avec un espace naturel ou agricole, la commune souhaite les préserver et les protéger. Après les avoir analysés, il est décidé d'en déclasser certains en les sortant de la zone Urbaine constructible pour les classer en zones Agricole, ou en leur attribuant une protection pour des motifs écologiques comme avec un classement en EBC (espace boisé classé).

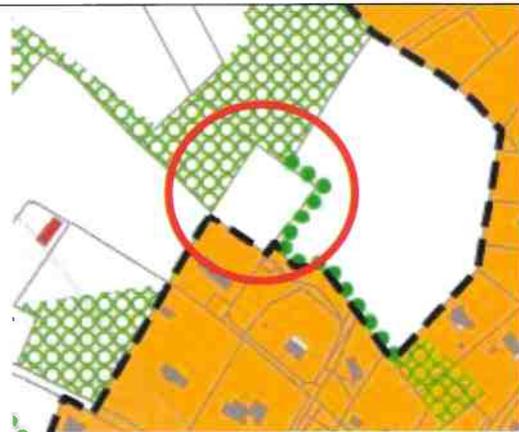
Ce sont ainsi près de **2,4 hectares** de terrain potentiellement constructible que la modification du PLU protège pour leur valeur écologique qui viennent s'ajouter au **1,9 hectares** de zone AU0 restituée à la zone Agricole et Naturelle. Total : d'environ 4,6 hectares préservés.



Les ENAF sont protégés par un classement en zone Agricole. Seuls sont conservés en zone Urbaine les terrains déjà bâtis et ceux imbriqués dans des constructions.

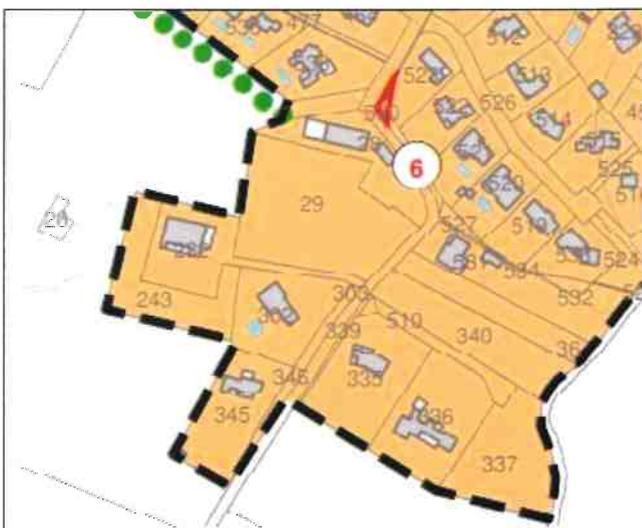


PLU en vigueur



PLU modifié

Les parcelles recensées en ENAF et non bâties sont protégées par un classement en zone Agricole.

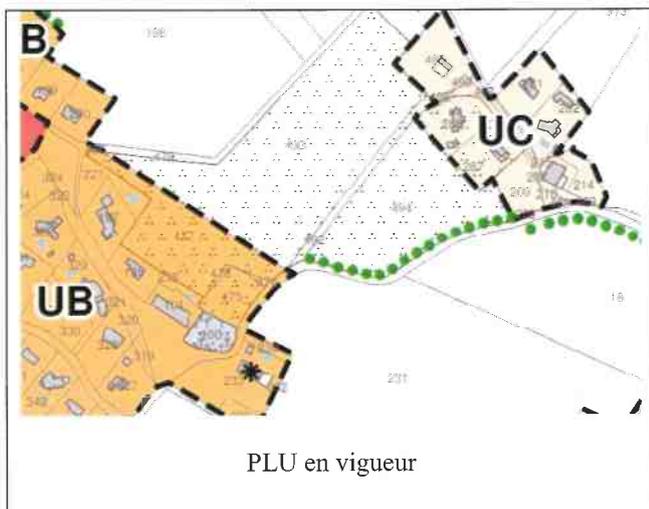


PLU en vigueur

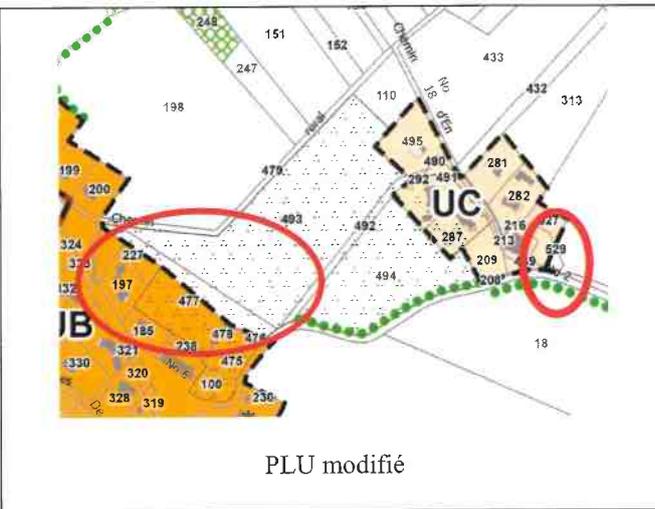


PLU modifié

Les ENAF sont protégés par un classement zone Agricole. Seule la partie qui a fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé valide est maintenue en zone Urbaine.

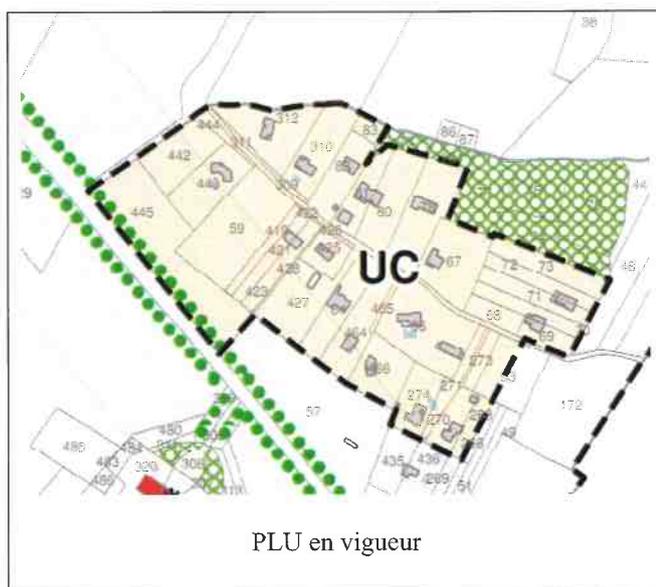


PLU en vigueur

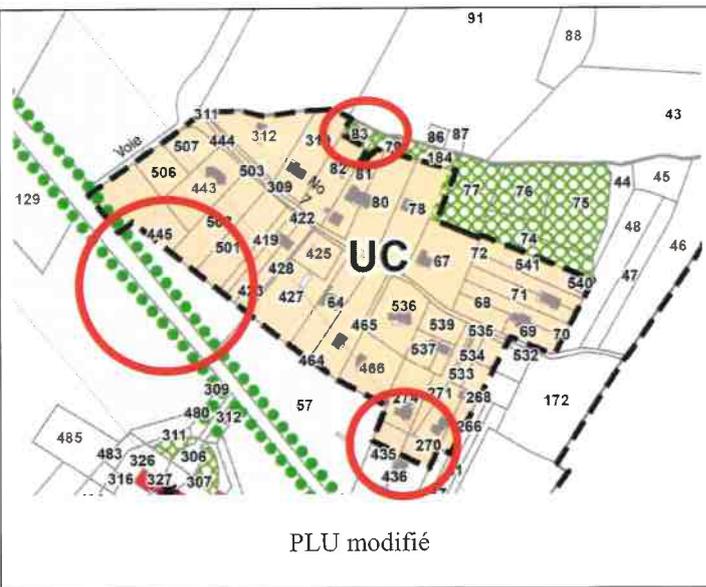


PLU modifié

Les ENAF sont protégés par un classement en zone Agricole. Seule la partie qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme valide est maintenue en zone Urbaine.

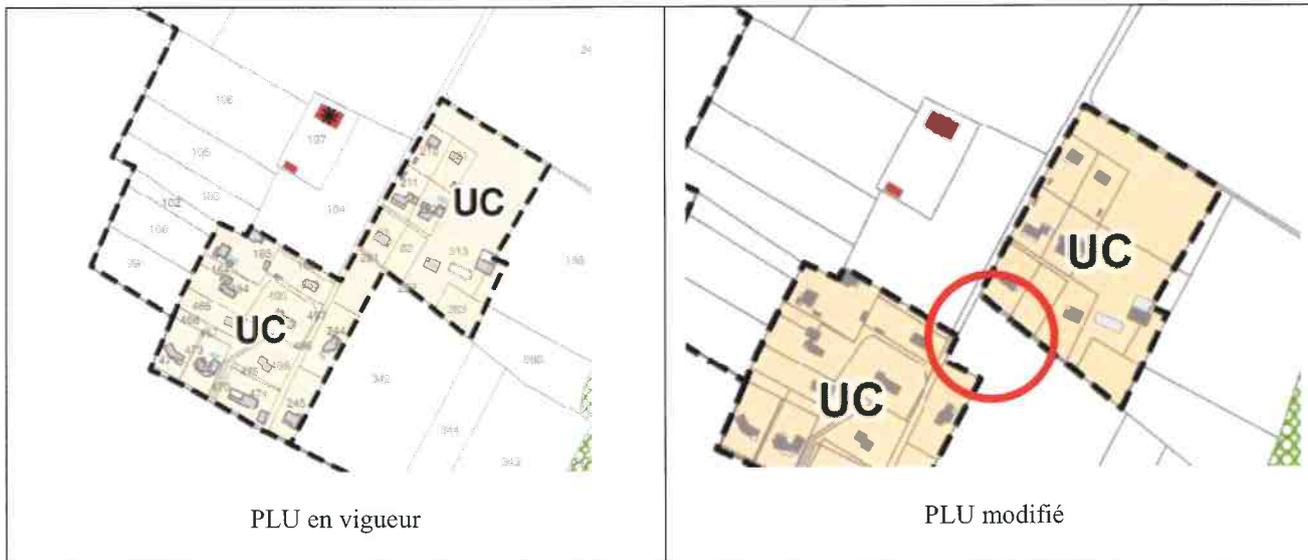


PLU en vigueur



PLU modifié

Les ENAF sont protégés par un classement en zone Agricole ou un EBC. Le périmètre de la zone Urbaine est réduit au profit de la zone agricole et une cohérence de tracé est proposée.



Les ENAF sont protégés par un classement en zone Agricole, qui maintient pour du long terme l'occupation et l'utilisation des sols existantes.

L'ensemble des modifications apportées au règlement graphique du PLU permet de restituer à la zone Agricole **5,46 hectares**. Ce classement va permettre de protéger et préserver la valeur naturelle des sols pour des fins agricoles ou écologiques et garantir le maintien du classement ENAF recensé par l'OCSGE.

4- Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Pibrac :

L'OAP du secteur de Pibrac est modifiée pour l'inscrire dans les évolutions du zonage qui réduit le périmètre de projet, en portant l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 à 2,3 hectares au lieu de 4,2 hectares.

Cette OAP a l'objectif de renforcer les valeurs environnementales du site et de mettre en place des dispositions pour que les mobilités douces soient mises en œuvre dans le projet comme alternative à la voiture.

Des dispositions sont également définies pour que les aménagements des espaces de vie soient de qualité et surtout durables.

Toutes les mesures développées dans l'OAP visent ainsi à encadrer l'urbanisation dans le site, à valoriser le cadre de vie et à modérer les impacts potentiels sur l'environnement et répondent aux motions « Eviter – Réduire – Compenser ».

Eviter de porter atteinte à l'environnement,

Réduire les effets qui n'ont pas pu être suffisamment évités et si possible

Compenser les effets nuisibles notables qui n'auraient pas pu être évités.

Cette compensation trouve également une réponse dans la réduction du périmètre opérationnel qui permet de préserver une part des ENAF recensés en reclassant environ 1,9 hectare en zone agricole et Naturelle.

5- Modifications apportées au règlement écrit :

Dispositions générales :

Mise à jour des dispositions générales. Il n'y a plus de zone AU0, en revanche, un secteur AU est créé. Ce nouveau secteur est annoncé.

Zones UA et UB :

La servitude de mixité sociale est modifiée pour se conformer au nouveau PLH arrêté dont l'approbation est envisagée avant d'été 2025.

Zones UA, UB et UC :

La règle sur les obligations de stationnement est précisée lorsque la construction compte plus de 100 m² de surface de plancher.

Zone AU :

Cette zone est soumise à une OAP.

Un règlement du secteur est rédigé. Il s'appuie sur les règles du secteur UB avec quelques adaptations.

Ci-dessous les différences et précisions :

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés jusqu'à 400 m² de surface de vente
- Il n'est pas permis la construction de dépôt et activités autres de celles autorisées pour éviter les nuisances potentielles

La servitude de mixité sociale s'applique à l'ensemble du périmètre du secteur quelque soit la surface de plancher créée.

L'emprise au sol est règlementée en fonction de la taille des parcelles. Dans le cas où l'unité foncière correspond à l'ensemble du secteur AU, elle sera de 30%. Après division foncière, elle sera maintenue à 30% des lots, sauf dans le cas de lots inférieurs à 600 m² où elle sera portée à 35%, dans un deuxième temps.

Les marges de recul vis-à-vis de l'emprise publique sont adaptés à l'environnement. Pour des questions de sécurité et de nuisance sonores, les marges de recul par rapport à la chaussée de la RD2 sont portées à 20 mètres minimum. Ce recul va permettre de composer la vitrine avec des plantations et des espaces de desserte.

Le long des autres voies, le recul est de 5 mètres minimum des emprises publiques de manière à préserver des zones végétalisées entre les constructions et les voies.

Les hauteurs maximales des constructions sont règlementées en fonction de leurs typologies et destinations. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, elle est également règlementée pour préserver à la fois l'intimité des propriétés et maîtriser les éventuelles ombres portées sur le voisinage.

Pour des questions d'intégration dans le site, les enrochements sont interdits. Le soutènement devra alors se réaliser avec des murs maçonnés dont la hauteur est limitée pour éviter la bétonisation du site.

Il est souhaité la mise en œuvre de constructions traditionnelles où la brique foraine devra prendre une place dans la conception des façades. Sa présence est obligatoire.

Elle sera associée à de l'enduit et du bardage pourra y être introduit sous réserve d'une bonne intégration et qu'il s'agisse du zinc, du bois ou du corten.

L'organisation des ouvertures (portes et fenêtres) devra respecter les normes traditionnelles et devront être axées d'un niveau sur l'autre avec des linteaux alignés.

La toiture traditionnelle couverte de tuile demi-ronde est une obligation. Cette toiture devra être simple et couvrir l'essentiel de la construction. Elle pourra être accompagnée de toitures plates sous réserve de

petites surfaces. Ces règles pourront être dérogées si la toiture développe un procédé constructif qui minimise les émissions de gaz à effet de serre.

Il est précisé que les blocs de PAC devront être intégrés, masqués et non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sont règlementées pour garantir une cohérence dans le quartier.

Les règles relatives aux espaces verts et celles relatives au stationnement sont identiques à celles du secteur UB, comme celles liées aux équipements et réseaux.

6 – emplacements réservés :

Les Emplacements Réservés n°7 et 8 sont supprimés.

Les surfaces des emplacements réservés sont mises à jour et l'ER n°9 est réduit.

7 - Surfaces des zones:

Surface du territoire communal d'Odars : 665 hectares

Les superficies des zones couvertes par le PLU sont désormais les suivantes :

1 - LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
UA	Le village	13,6	-	13,6
UB	Les extensions du bourg	46,59	-1,69	44,9
UBp	Proximité du Pigeonnier	7,47	-	7,47
UC	Hameaux	16,9	-0,7	16,2
TOTAL		84,56	-2,39	82,17

2 - LES ZONES A URBANISER

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
AU	Pibrac	0	+2,3	2,3
AU0	Pibrac	4,2	- 4,2	0
TOTAL		4,2	-1,9	2,3

3 - LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
A		558,99	+4,1=(2,4+1,7)	563,09
TOTAL		558,99	+4,1	563,09

4 - LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
N		16,96	+0,2	17,16
NI		0,29	-	0,29
TOTAL		17,25		17,45

La superficie des espaces boisés classés est augmentée pour protéger des ENAF et des boisements.

IV – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU d'Odars a évalué les incidences prévisibles sur l'environnement page 220 à 235 du rapport de présentation au regard du projet global et des thématiques suivantes :

- Développement démographique et urbain
- Développement économique
- Des équipements publics
- Du transport

Mais aussi :

- Du milieu physique et des ressources naturelles, topographiques, sols et sous-sol
- Des écoulements des eaux souterraines et superficielles
- Du milieu naturel et de sa biodiversité relevée
- Du milieu agricole
- Du raccordement aux réseaux
- Du bruit
- De la qualité de l'air et de l'énergie
- Des risques naturels et technologiques
- Du paysage, du patrimoine et du cadre de vie

Et en a défini les mesures compensatoires à mettre en œuvre qui ont été développées dans les règlements graphiques et écrits ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour compléter et préciser le volet environnemental, dans le cadre de la modification n°1, la commune a mené **volontairement** une expertise écologique complémentaire sur le secteur AUO de Pibrac faisant l'objet de la présente modification, pour s'assurer que le secteur ne présentait d'une qualité environnementale notable.

L'expertise écologique menée par SIRE Conseil en juin 2024 n'a pas mis en évidence la présence de zones humides. Elle n'a pas relevé également la présence d'un patrimoine faunistique à protéger.

Dans ce contexte aux enjeux faibles, des mesures et recommandations d'évitement sont toutefois à traiter par la constitutions de haies et de bandes enherbées, le long de la RD2 et en limite avec l'espace agricole.. Ces mesures sont traduites dans l'OAP pour préserver les enjeux de biodiversité relevés, valoriser l'espace urbain et environnant, et faire pénétrer la nature au cœur même de l'urbanisation du parc d'activités.

C'est ainsi qu'il est défini :

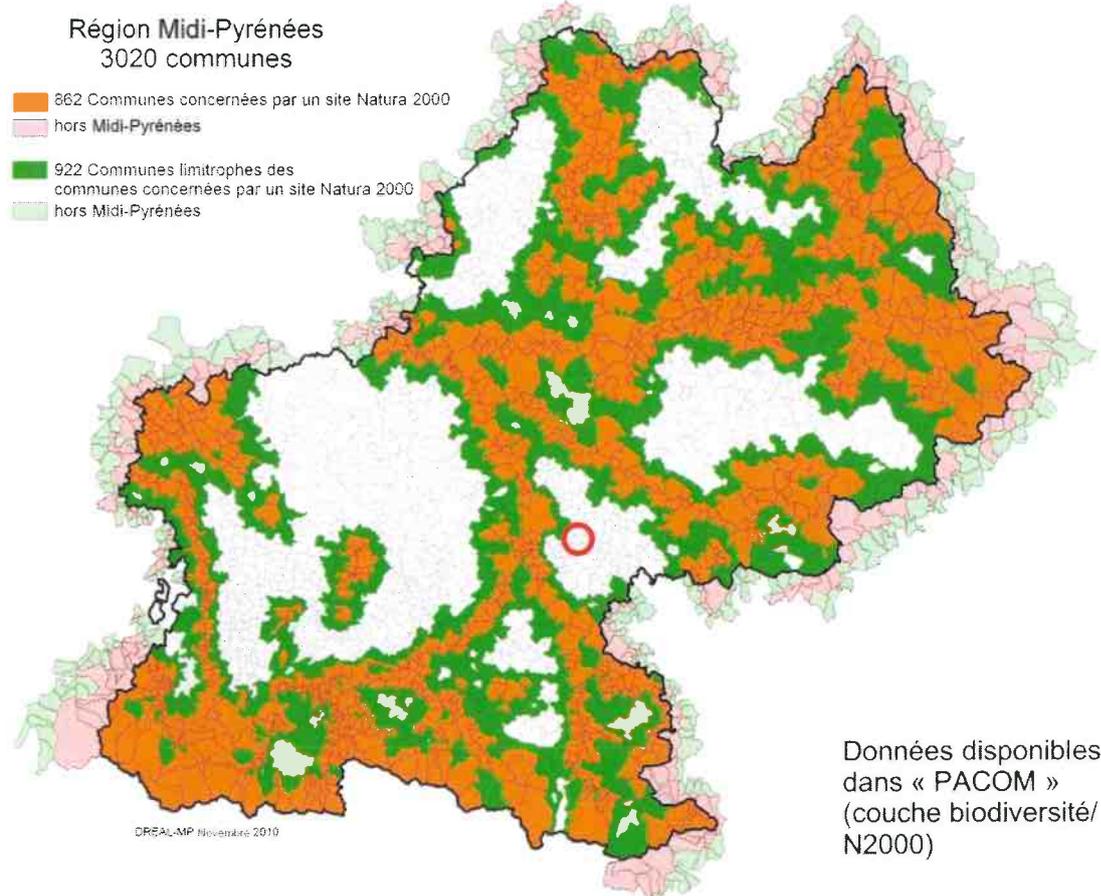
- le renforcement, voire le développement de franges urbaines sous la forme de haies bocagères propice à l'accueil d'une petite faune et d'une petite flore,
- des options d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols,
- le maintien d'espaces verts et de plantations en accompagnement des constructions,
- la gestion des eaux pluviales à la source par une rétention à la parcelle,
- l'appréciation de l'environnement paysager des sites pour garantir des apports solaires gratuits, une protection des vents dominants notamment,
- la gestion des effets de chaleur d'été par l'apport de rafraîchissement bien réfléchi,...

Autant de mesures allant dans le sens d'une préservation de l'environnement.

Surtout, le périmètre d'urbanisation identifié au PLU a été réduit en passant le secteur AU de 4,2 hectares à 2 hectares au profil de la zone agricole et de la zone Naturelle, à la fois en réponse à la préservation de la biodiversité rencontrée et aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience visant à réduire de 50% de la consommation de l'espace pour la période 2021-2031 au regard de la consommation recensée sur la période 2011-2021.

Les incidences du projet sur un site Natura 2000

La commune d'Odars n'est pas concernée et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 25 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse). Les modifications apportées au PLU d'Odars ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative



Les incidences du projet sur les milieux naturels et la biodiversité

Le secteur de Pibrac est occupé par de la culture. Les cultures et leur exploitation régulière ne présentent pas d'enjeux majeurs. Il est bordé par des haies qui présentent un intérêt pour la biodiversité locale que les OAP demandent de renforcer et préserver dans le cadre des aménagements futurs.

D'autre part, sur toutes les extensions urbaines projetées, le renforcement des trames vertes sera de rigueur. La maîtrise des eaux de pluie devra être intégrée et la régulation des éventuels îlots de chaleur doit être appréhendée.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 consomme environ 2 hectares d'ENAF. Cette possible consommation est compensée par une réduction de la zone Urbaine existante au profit d'espaces agricoles afin de maintenir le développement d'Odars dans les politiques nationales en vigueur, notamment la loi climat et résilience.

Les incidences sur les zones humides :

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

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

Le projet va entraîner une augmentation du volume d'eau à traiter vers la station d'épuration. Cette donnée a déjà été intégrée lors de l'élaboration du PLU en 2019.

Le réseau d'alimentation en eau potable permet d'assurer le développement urbain projeté. Cette donnée a déjà été intégrée lors de l'élaboration du PLU en 2019.

Les effets dans ces domaines sont alors considérés comme étant minimales.

Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :

Les OAP et le règlement du PLU définissent des prescriptions pour que les projets d'urbanisation mettent en place une gestion des eaux de pluie à l'échelle du secteur, mais aussi à la parcelle. Ainsi une rétention est de rigueur dans tout projet d'imperméabilisation des sols pour agir sur le ruissellement des eaux et permettre une régulation des débits. Cette exigence est déjà évaluée dans le dossier d'élaboration du PLU. Elle est réaffirmée dans le règlement pour une cohérence avec le nouveau 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 enjeux du paysage ont été appréciés lors de l'élaboration du PLU en 2019. L'OAP vient renforcer la volonté de maîtriser l'image urbaine du site en appréhendant le paysage et veillant à la bonne intégration des futurs aménagements et futures constructions.

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

Déjà bien développées dans le l'élaboration du PLU, la modification vient renforcer la volonté communale de permettre un développement urbain tout en maîtrisant ses effets sur l'évolution du climat. Un équilibre a été mis en place pour compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation par le maintien d'espaces verts plantés d'arbres pour apporter du rafraîchissement l'été, permettre une infiltration des eaux de pluie et maîtriser les effets du ruissellement. Les arbres ont aussi une action pour neutraliser les éventuelles pollution de l'air.

Aussi, des orientations sont données pour permettre des apports solaires gratuits de manière à agir sur les consommations d'énergies.

La maîtrise des îlots de chaleur est également prise en compte en poussant les futurs aménageurs à développer des programmes bioclimatiques de grande qualité environnementale, mais aussi en imposant le maintien d'espaces verts et la réalisation de plantations d'arbres dans l'objectif de permettre du rafraîchissement naturel, une perméabilité des sols et d'une façon générale réguler la qualité de l'air pour agir sur les émissions de CO2.

Toutes les mesures mises en œuvre dans le PLU sont ainsi précisées dans la modification du PLU à travers les OAP développées.

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.

V – CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification n'affectent que de façon modérée les milieux naturels protégés. Les dispositions mises en place dans le PLU modifié permettent de préserver la biodiversité recensée et vont lui permettre de se développer. Les options d'aménagement développés dans les OAP et le règlement écrit vont permettre d'accueillir une urbanisation de haute qualité environnementale qui valorisera le site.

Il est, d'autre part, à noter que 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.

Cette modification ne réduit pas 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.

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

