

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

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

Commune d'Odars

1.1

Notice explicative



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

PLU approuvé le : 26 juin 2019

Modification approuvée le : 8 octobre 2025



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 réglementaires 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
<i>Maisons</i>	279	98,6	331	97,5	367	95,8
<i>Appartements</i>	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.

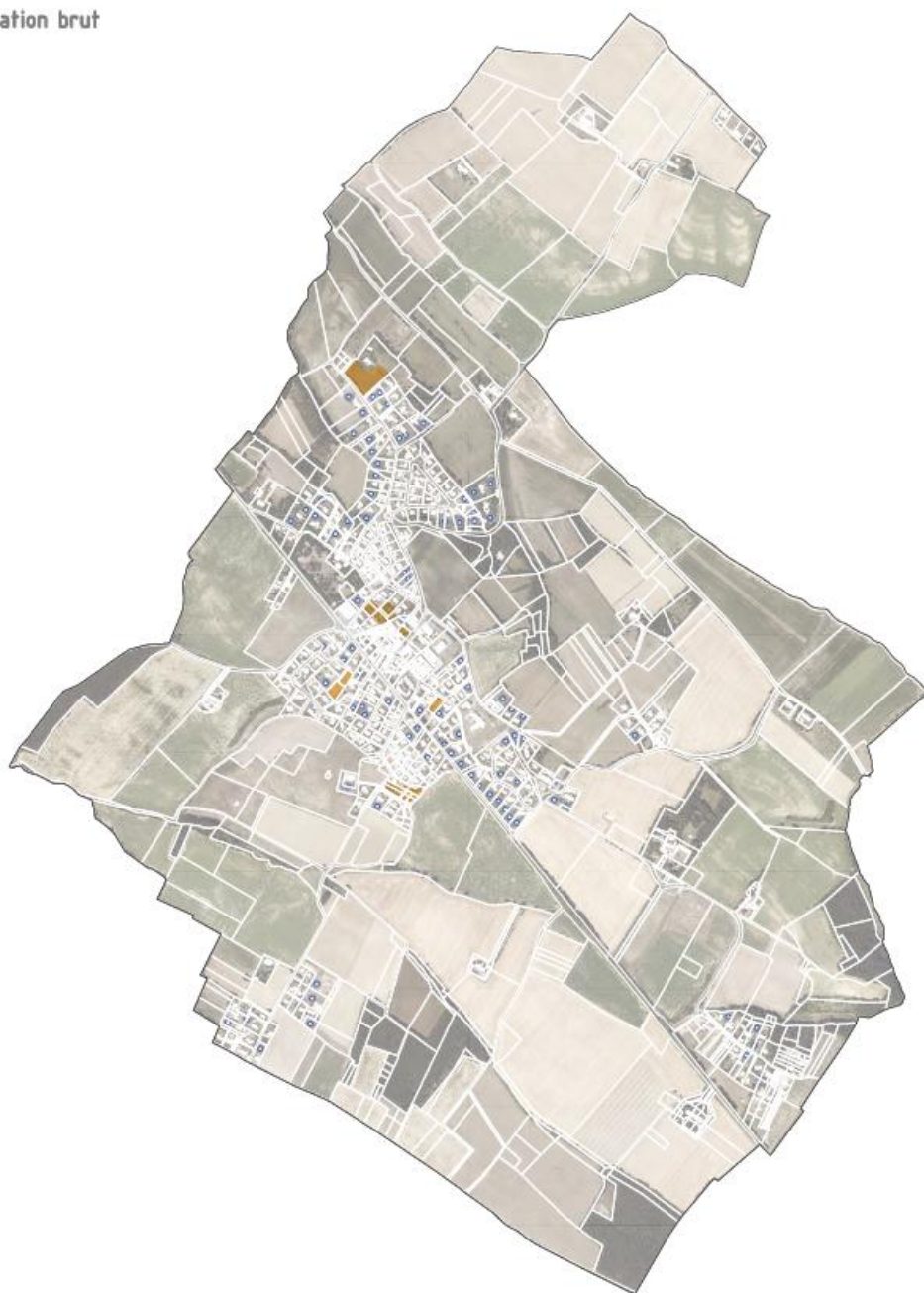
Cette enveloppe urbaine s'étend sur toutes les surfaces construites ou artificialisées contiguës. Pour être retenus, ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Ainsi, seuls les espaces non bâtis incluent dans l'enveloppe urbaine sont identifiés et mobilisés comme « 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.

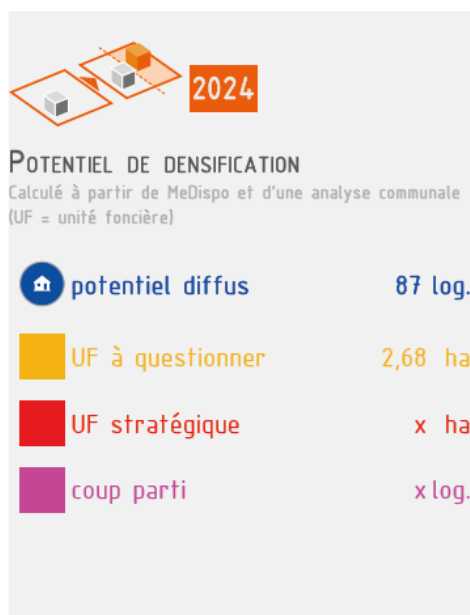
On parle ici de densification des espaces urbains :

- 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





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		Secteur UBp du PLU 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. 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.	2

Rue des soeurs		Secteur UA	7
		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	
	CI-dessous des options possibles :		
	Simulation 1		
	Simulation 2		

Le Moulin	Secteur UA  Ci-dessous une option possible  Simulation	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	4
------------------	---	---	----------

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



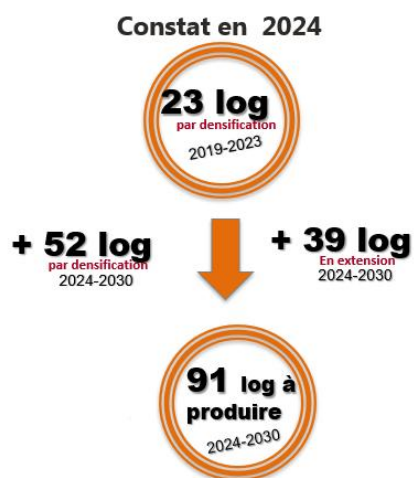
39 Logements
en extension
(densité de 10 log/ha)



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.



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.

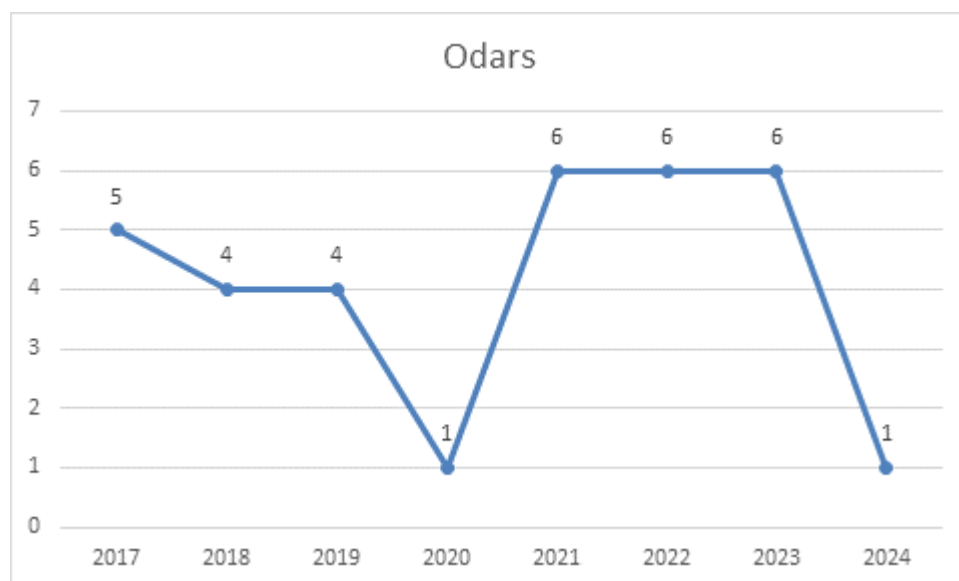
Rappel des objectifs du PLH 2017-2024

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

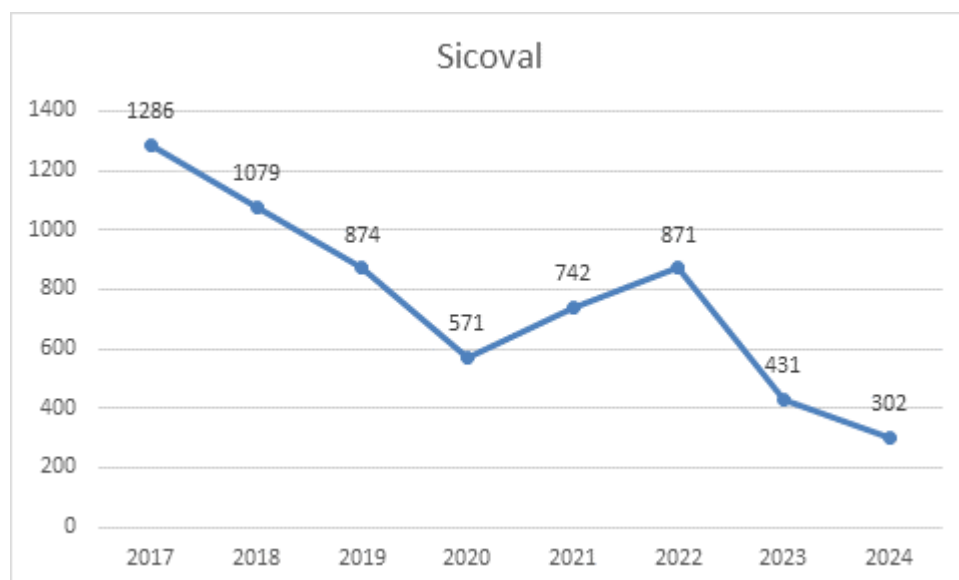
	Odars	Sicoval
2017	5	1286
2018	4	1079
2019	4	874
2020	1	571
2021	6	742
2022	6	871
2023	6	431
2024	1	302
Total	33	6156
Objectif	40	8000

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 2021-2031.

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)



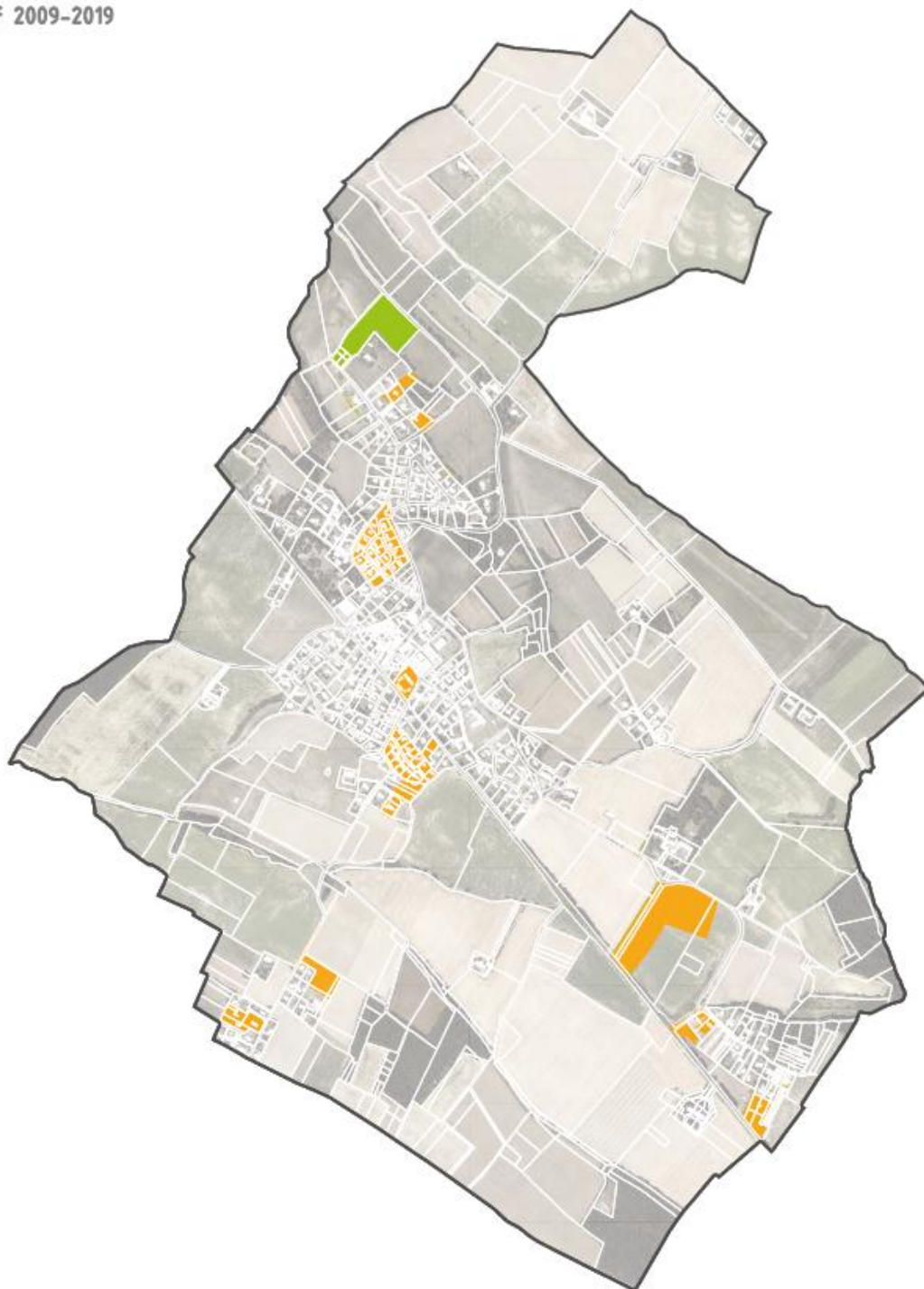
Extrait du rapport triennal 2024

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.

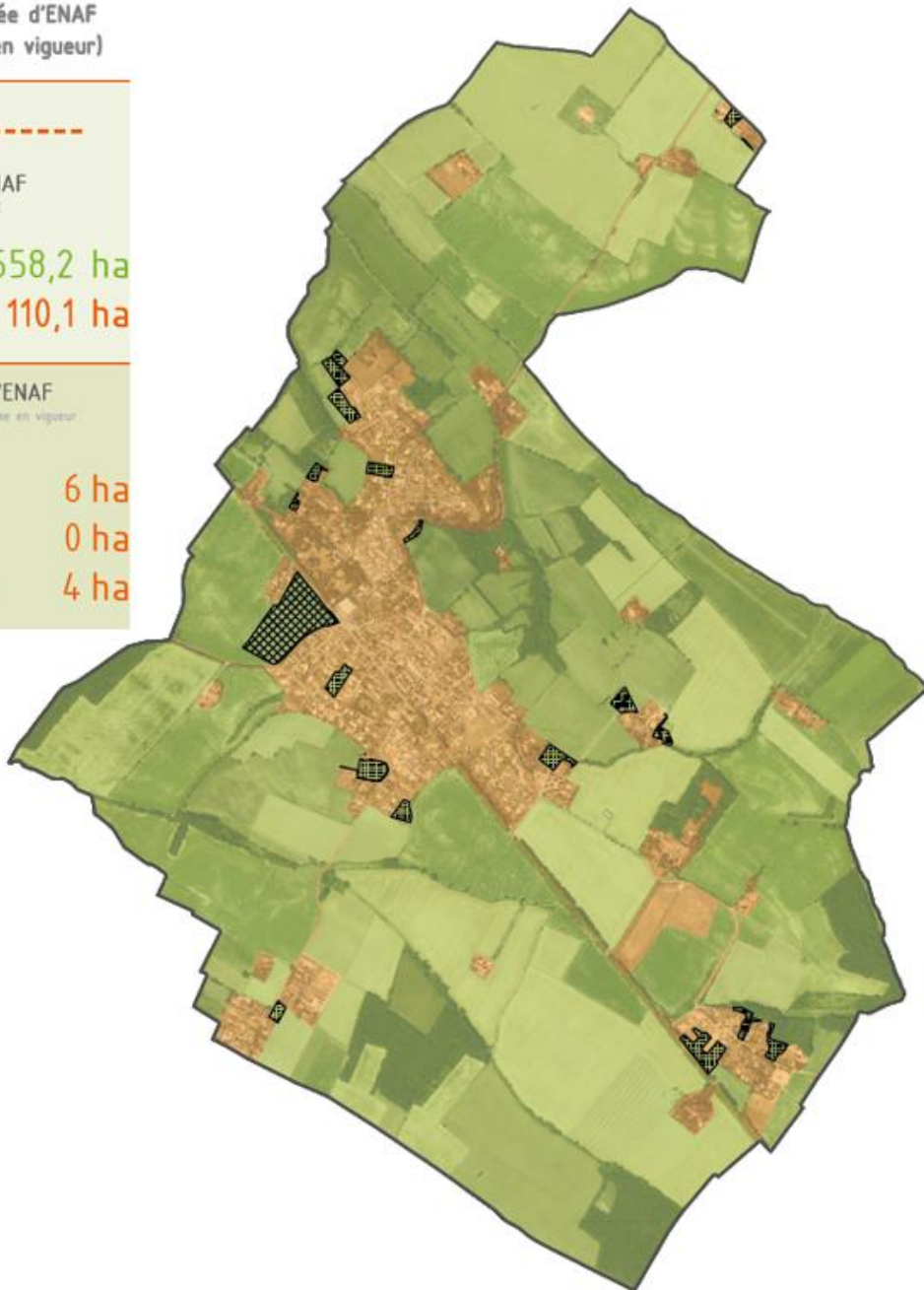
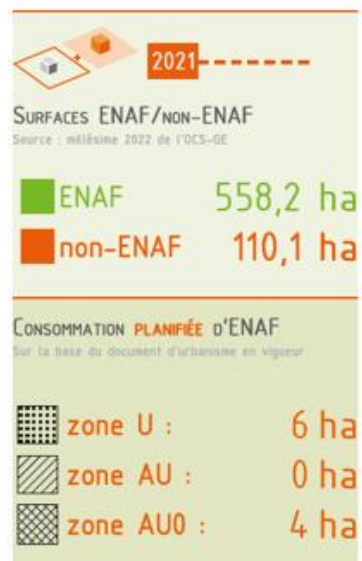
ODARS
Consommation d'ENAF 2009-2019



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)



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.

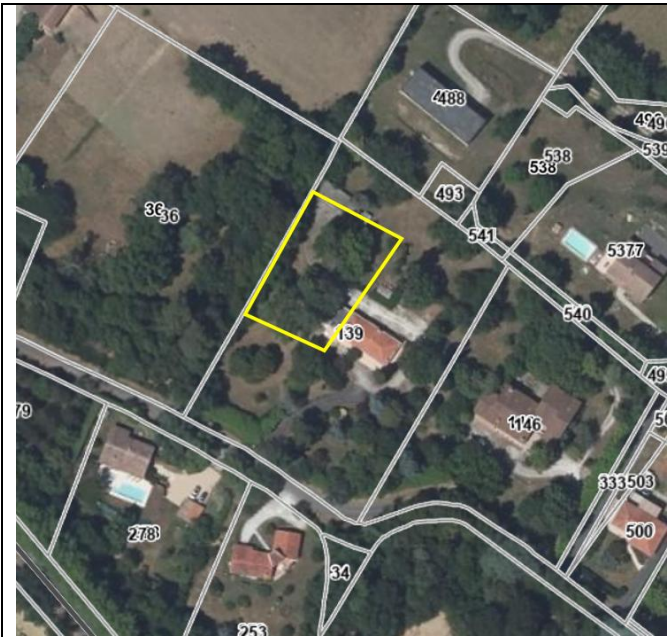
Théoriquement, sur les **5,38 hectares** d'ENAF mobilisables pour leur urbanisation, sur la période 2021-2031, s'il est mobilisé 2,5 hectares du secteur AU0 ce ne sont que 2,88 hectares d'ENAF qui pourront l'être dans l'enveloppe urbaine. Alors, il faudra déclasser les autres ENAF pour les protéger par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

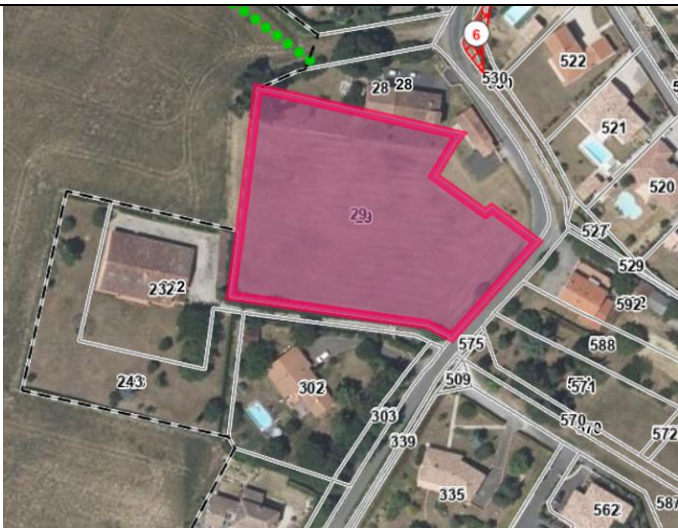
Le projet est affiné dans les pages qui suivent, pour évaluer la surface de zone AU0 à ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1, pour inscrire le PLU d'Odars dans les objectifs fixés par la loi Climat et résilience.

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 :

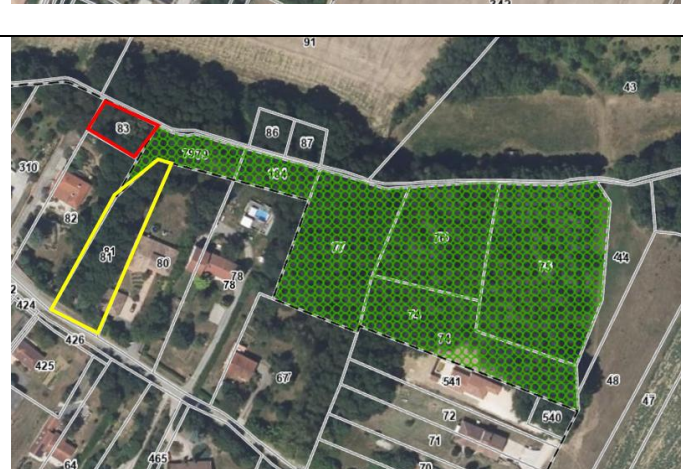
Localisation des ENAF en zone Urbaine	Surface en m ²	Décision mise en place dans la modification n°1 du PLU	ENAF préservés en m ²
	2000	Dent creuse entre deux constructions. A maintenir en zone urbaine	
	7741	Les parcelles sont en lien direct avec l'espace agricole. Classer en zone Agricole les parcelles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

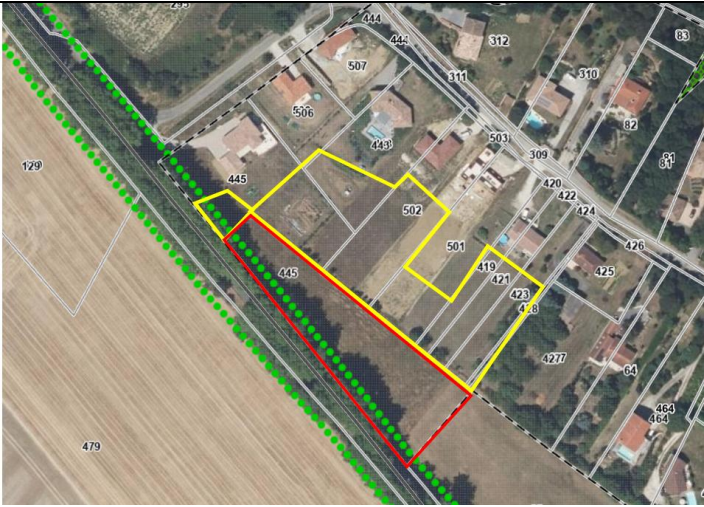
	2 826	Les parcelles constituent une dent creuse dans l'espace urbain. A maintenir en zone Urbaine	
	2 864	La parcelle 487 est boisée. Elle est en lien directe avec des espaces Agricoles et Naturelles. A classer en zone Naturelle	2 864

	1000	La parcelle 139 est bâtie et artificialisée depuis de longue date. Elle est maintenue en zone urbaine.	
	8 000	La parcelle 477 est en lien direct avec l'espace agricole. 3389 m² à classer en zone Agricole 4600 m², maintenus en zone Urbaine	3400
	3229 930 307	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.	307

		Un classement en zone Agricole est requis	
 Ci-dessous en jaune le périmètre du PA autorisé 	5 620	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. La partie hors PA autorisé est à classer en zone Agricole	3472

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

	2 000	Le terrain est d'occupation agricole. A classer en zone Agricole	2 000
	2 110	Les parcelles sont boisées. Parcelle 83 est à classer en zone Naturelle dans la continuité du bois existant. Parcelle 81 est à maintenir en zone urbaine.	490
	8 000	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. Il est maintenu 3730 m² d'ENAF en zone Urbaine	4270

			
	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 ($57196-33208=23988 \text{ m}^2$) 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

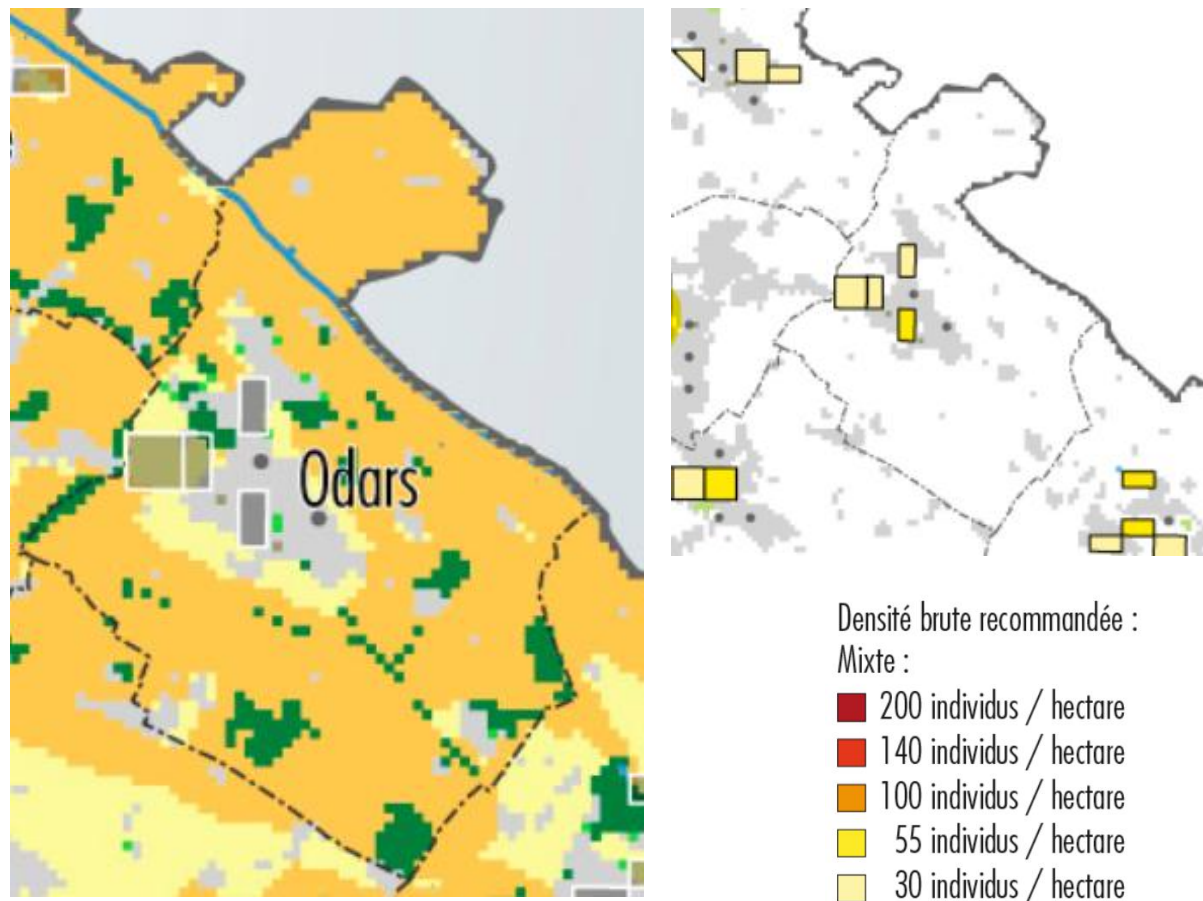
La commune souhaite toutefois porter la zone AU à une surface de 2,3 hectares, ce qui, de façon théorique peut générer une consommation d'ENAF d'environ 5,6 hectares. Dans ces conditions, elle réduit sa consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 de 49%. Ce choix permet de rendre environ 4,3 hectares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

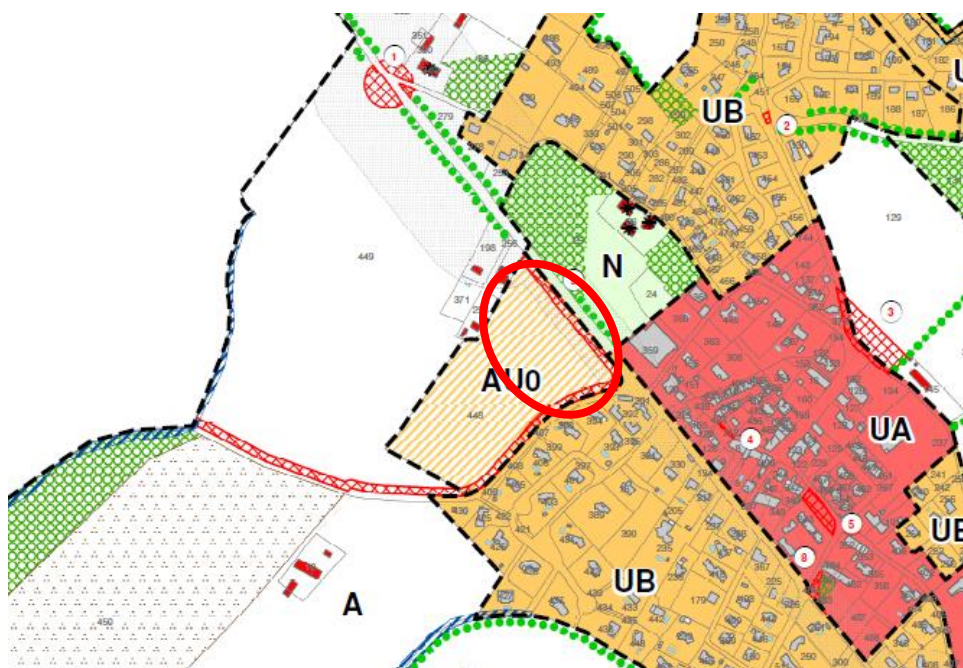
	Potentiel ENAF en ha
Période 2011-2021 – Consommation recensée	10,77 ha
Période 2021-2031 – Potentiel théorique d'extension urbaine	5,38 ha

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



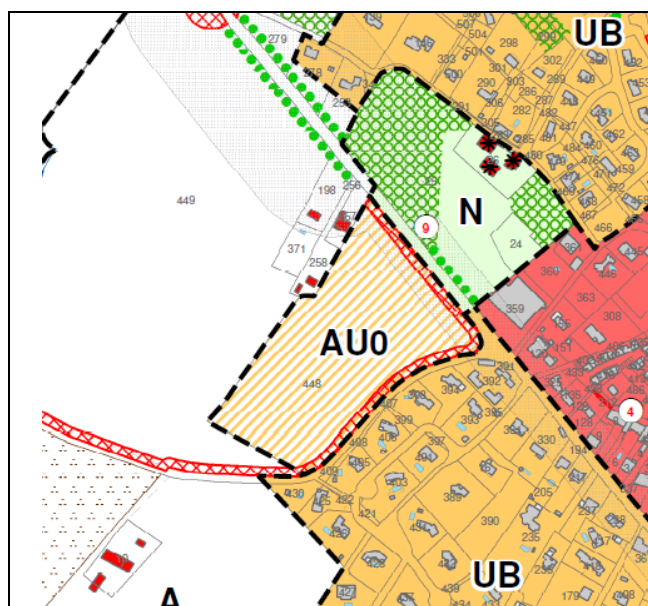
PLU en vigueur et localisation de la zone AU0 de Pibrac à ouvrir à l'urbanisation

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.

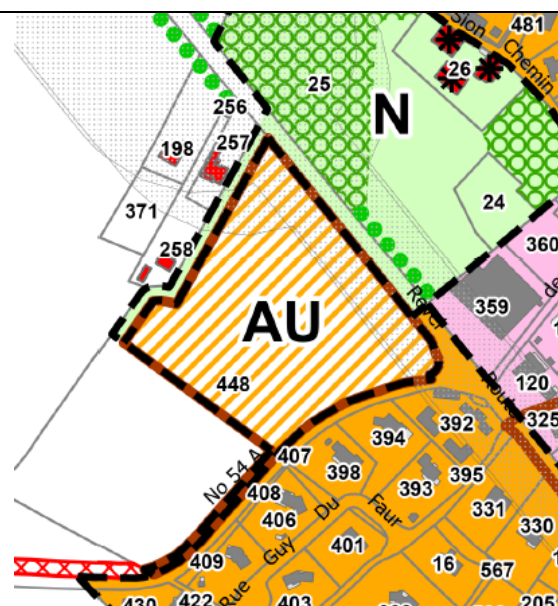
Sur le secteur de Pibrac, la commune souhaite créer un nouveau quartier qui proposera des services et des commerces aux habitants en facilitant les accès et leur desserte depuis la RD2. Par la définition d'une OAP, la commune va maîtriser son devenir en précisant les caractéristiques de l'organisation 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 :



Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification n° 1 du PLU

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.

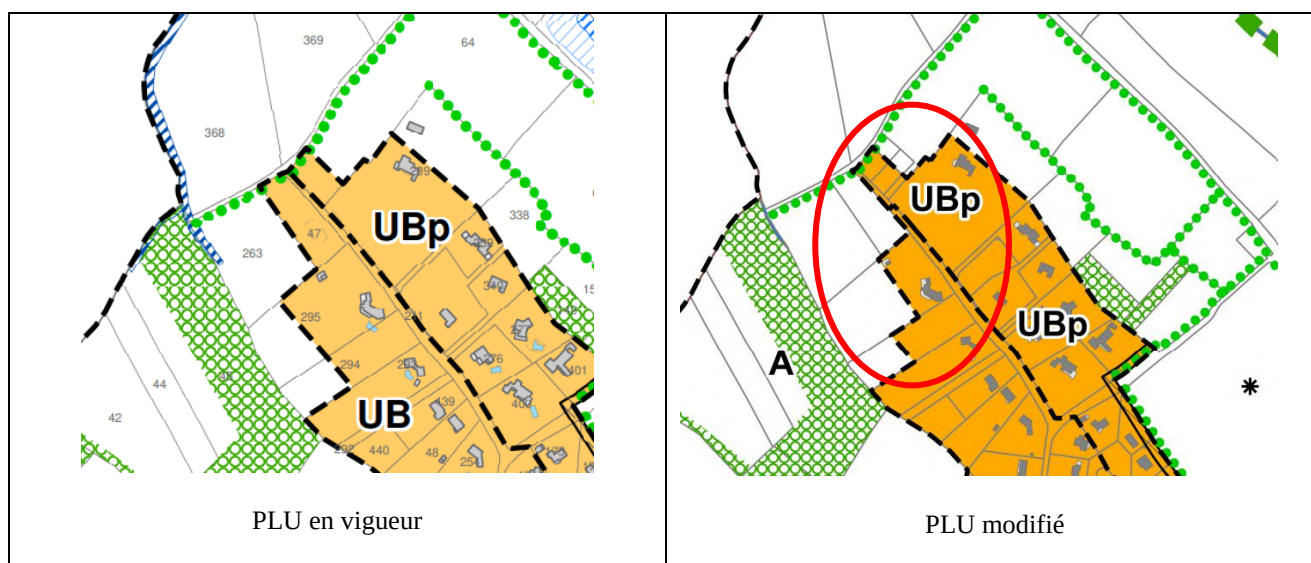
Ce nouveau quartier accueillera de la mixité avec de l'habitat et des services pour le confort des habitants.

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.

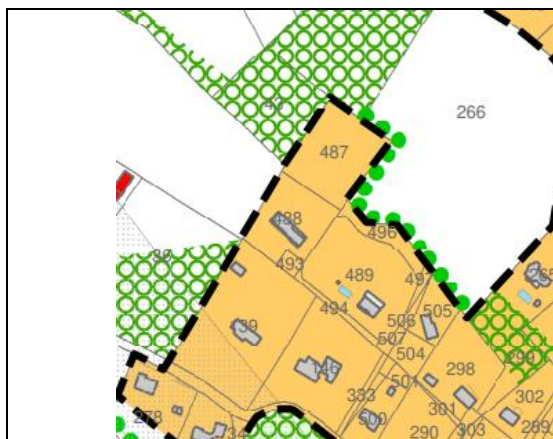
3.2 – Reclassement des ENAF en zone urbaine, en zone Agricole ou en EBC

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).

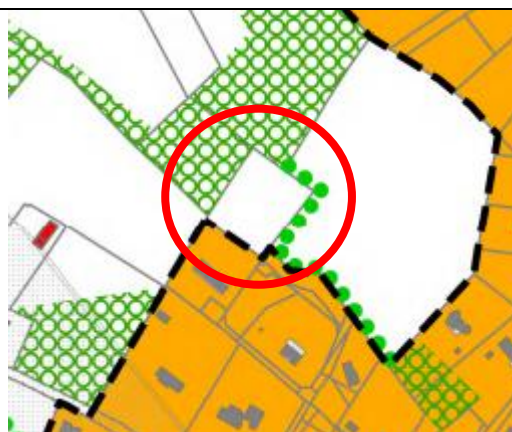
Ce sont ainsi près de **2,4 hectares** de terrain potentiellement constructible que la modification du PLU protège pour leur valeur écologique qui viennent s'ajouter au **1,9 hectares** de zone AU0 restituée à la zone Agricole et Naturelle. Total : d'environ 4,6 hectares préservés.



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.

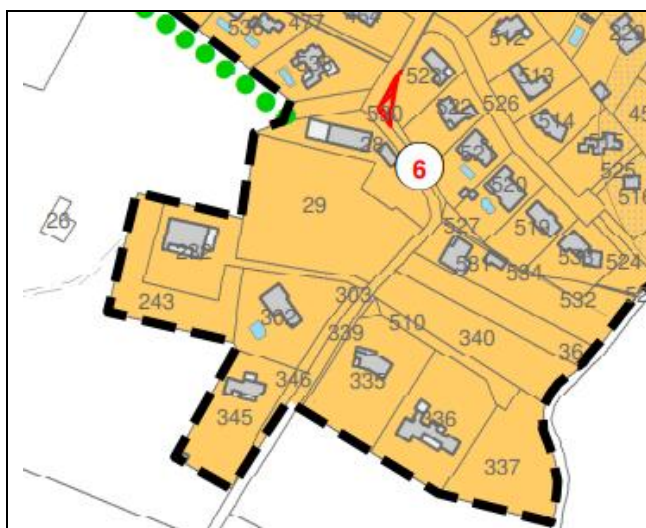


PLU en vigueur



PLU modifié

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

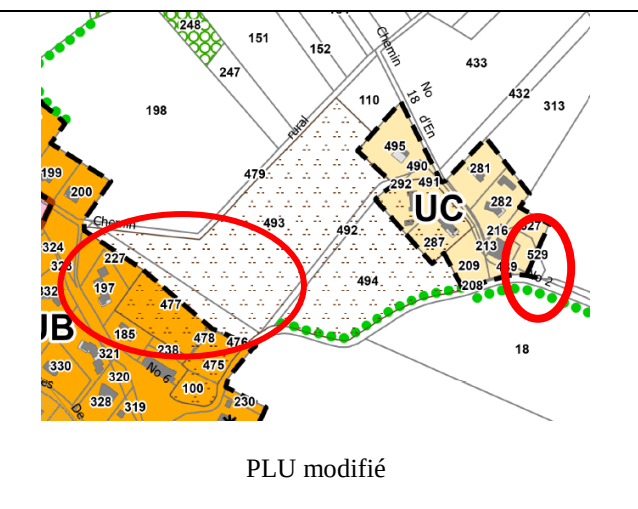
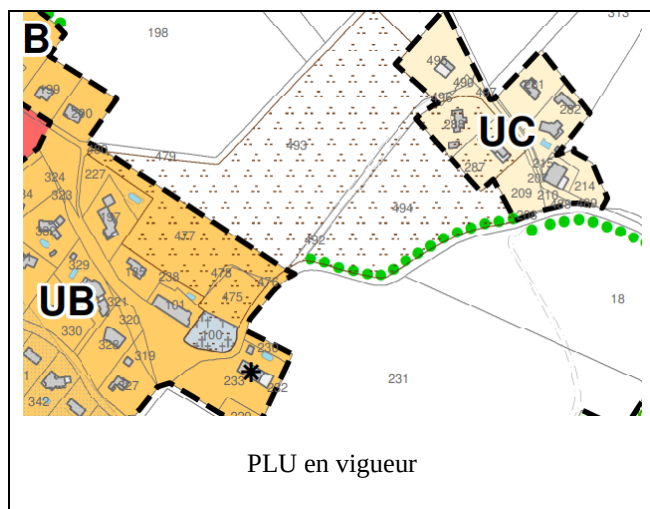


PLU en vigueur

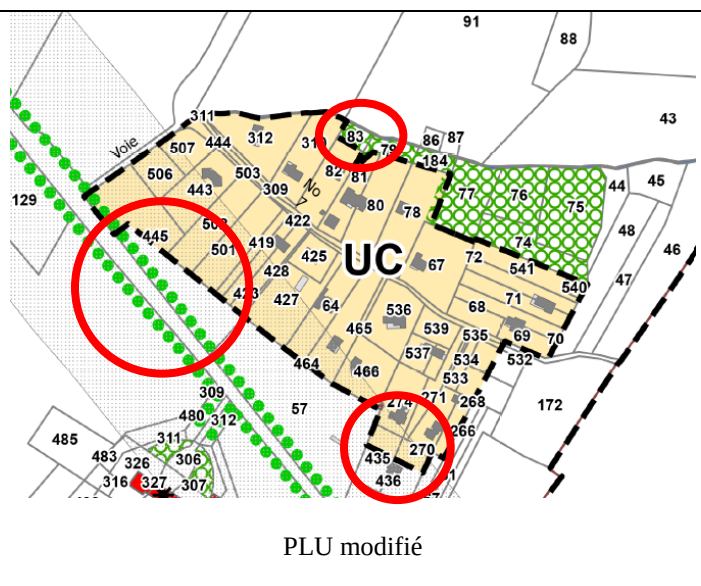
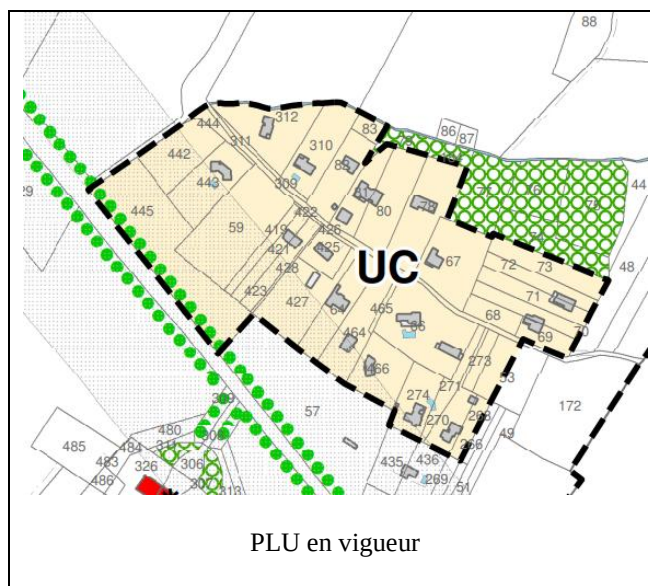


PLU modifié

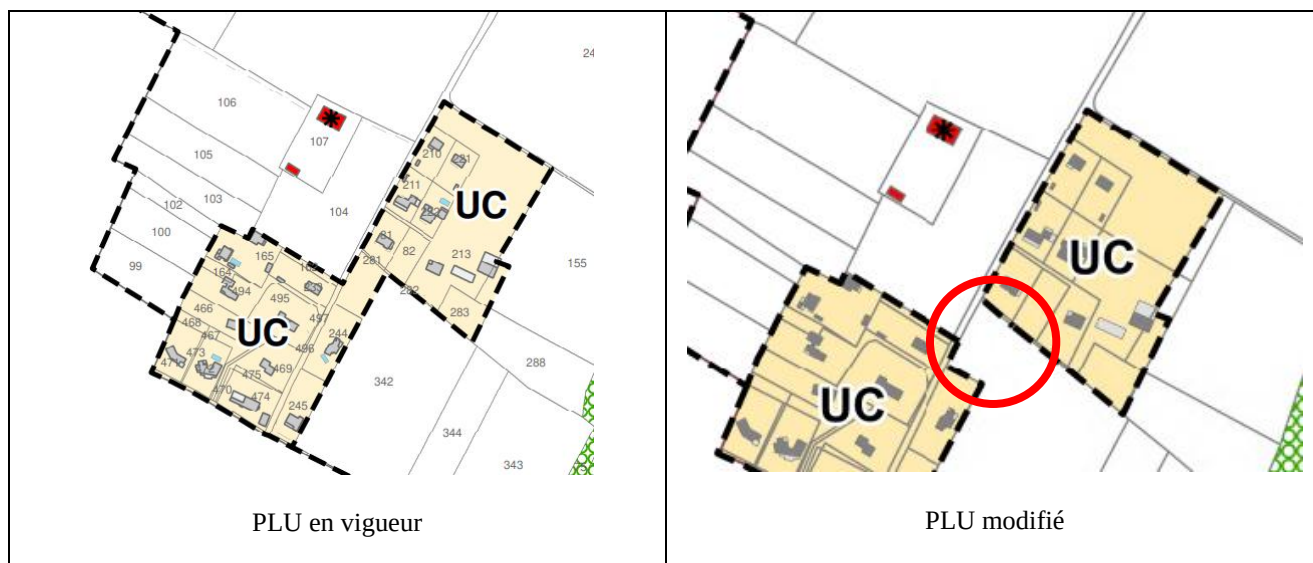
Les ENAF sont protégés par un classement zone Agricole. Seule la partie qui a fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé valide est maintenue en zone Urbaine.



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.



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 constitution 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 :

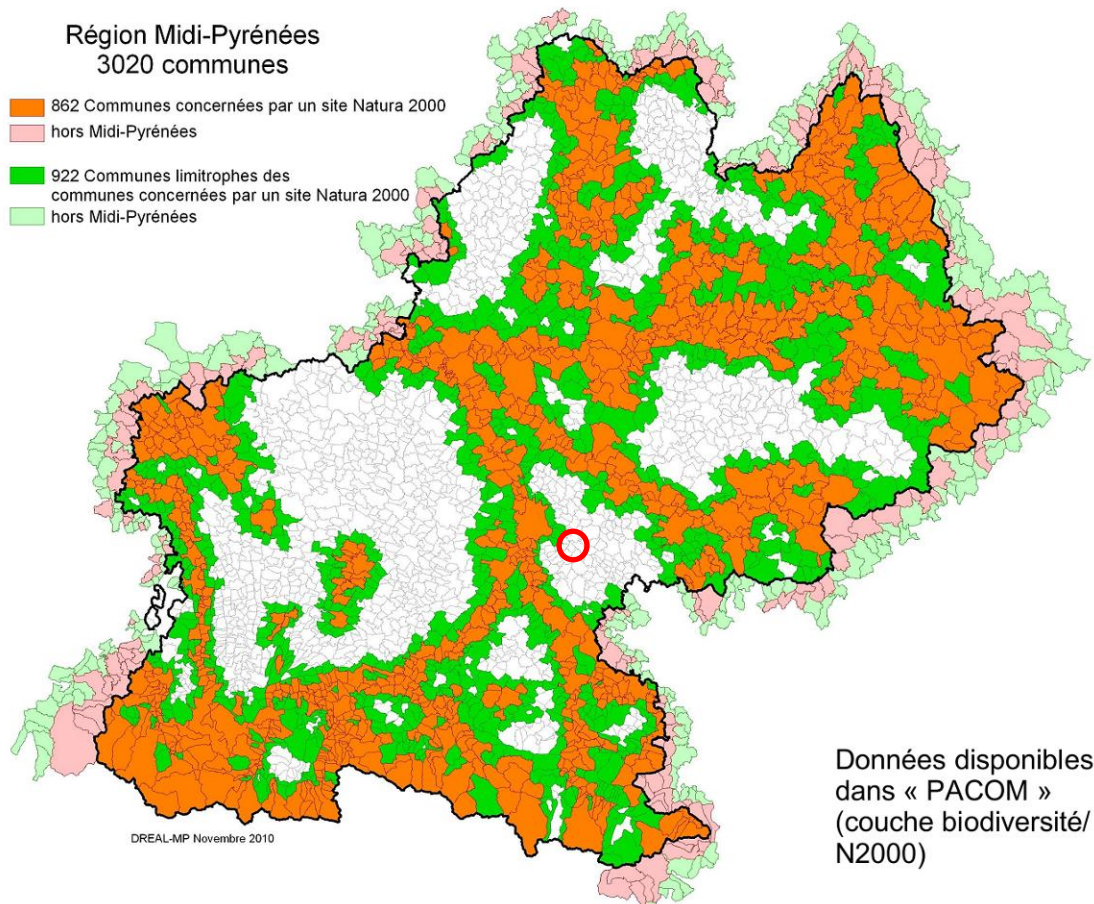
- le renforcement, voire le développement de franges urbaines sous la forme de haies bocagères propice à l'accueil d'une petite faune et d'une petite flore,
- des options d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols,
- le maintien d'espaces verts et de plantations en accompagnement des constructions,
- 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 profit 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 minimes.

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 ruissèlement 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 renforcée 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 ruissèlement. 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.

METHODOLOGIE POUR LA DEFINITION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION – COMMUNE D'ODARS

MAI 2025

POUR L'HABITAT

OBJECTIFS DU CALCUL

Le but de ce calcul du potentiel de densification est d'analyser « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Et ceci afin de favoriser « *la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* » et de justifier « *les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables* ».

Le calcul du potentiel doit donc servir à prévoir une mobilisation effective de la densification d'un point de vue quantitatif (nombre de logements potentiels) mais également qualitatif (typologies, formes urbaines...).

Ce calcul du potentiel, combiné à la dynamique de densification constatée sur les années précédant **l'arrêt de la modification du PLU d'Odars**, va également permettre **d'estimer la part de la densification dans la production de logements**, de manière à **prévoir une mobilisation effective de la densification réaliste, mais non maitrisée pour la durée du PLU** et de son PADD.

PRINCIPES DE LA METHODOLOGIE

DEFINITION DE LA TACHE URBAINE

La première étape est celle de la définition de la tache urbaine qui va constituer l'espace bâti.

Pour amener de la cohérence avec le calcul de consommation des ENAF, cette tâche urbaine est basée sur les espaces non-ENAF du dernier millésime de l'OCS-GE (2022) tels que définis par la nomenclature (voir méthodologie pour le calcul de consommation des ENAF).

La tache urbaine (carte en fin de rapport) est donc définie par les espaces non NAF agglomérés et comptant suffisamment de bâtiments (en-dessous de 5 bâtiments, les espaces agglomérés ne sont pas inclus dans la tache urbaine.)

MESURE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUTE AVEC ME DISPO

L'outil de mesure des disponibilités foncières, MeDispo mis en œuvre par l'Agence d'Urbanisme Toulouse aire métropolitaine – aua/T – en collaboration avec la DDT Haute-Garonne, Toulouse Métropole et le Sicoval, permet d'homogénéiser les méthodes de production et les sources utilisées pour obtenir des résultats convergents, quel que soit le territoire observé. Une approche méthodologique de détection des potentiels fonciers libres, en intensification ou renouvellement urbain est ainsi proposée, permettant de répondre aux exigences législatives en vigueur en matière de lutte contre la consommation excessive d'espace. Cet outil offre un premier niveau de lecture du territoire afin de repérer de façon automatisée les espaces ouverts à l'urbanisation pouvant faire l'objet d'une densification ou d'un développement à l'avenir. Les parcelles susceptibles d'être « intensifiées » couplées aux parcelles libres situées à proximité, sont retenues dans l'analyse dès lors qu'elles atteignent un seuil de 600 m².

Le potentiel foncier en intensification est constitué des parcelles non bâties (dents creuses), du potentiel foncier sur les parcelles bâties (parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions et regroupements de « fonds de parcelles » et du potentiel en renouvellement urbain (bâtiment pouvant faire l'objet de démolition / reconstruction / changement de destination).

La méthodologie d'identification de ce potentiel a été la suivante.

1/ Identification des parcelles non bâties (Sources : POS, cadastre)

- Sélection des parcelles sans construction au sein d'espaces bâtis, situées en zone urbaines et ouvertes à l'urbanisation du PLU précédent (zones U et AU à l'exception de AUo).
- Suppression des parcelles soumises à contraintes ou risques : zones inondables, nuisances sonores, espaces protégés (EBC...)

Certaines constructions récentes pouvant ne pas apparaître sur le cadastre, une vérification sur le terrain a été nécessaire.

2/ Identification des potentiels fonciers sur les parcelles bâties (Sources : POS, cadastre)

- Sélection des parcelles ou parties de parcelles situées en zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation du PLU (U et AU à l'exception de AUo) contenant une construction ou installation,
- Sélection de l'ensemble des constructions et installations situées sur les parcelles de la « zone bâtie », application d'un tampon de 20 mètres et assemblage des objets qui en sont issus puis réduction du périmètre du tampon de 14 mètres (afin de laisser 6 mètres de distance par rapport aux bâtiments en bordure de zone). L'objet issu de cette analyse constitue la « tache urbaine »

Les résultats de cette analyse ont été améliorés au regard du terrain, c'est-à-dire au vu de la structure parcellaire, de l'accessibilité, de la desserte par les réseaux, de la localisation dans le tissu urbain (noyau villageois, périphérie immédiate, hameaux éloignés du noyau villageois), de la topographie.

Certains potentiels étant déjà occupés (réseaux, construction faite depuis la modélisation...), les parcelles sont supprimées.

La carte du potentiel MeDispo (en fin de rapport) montre ainsi :

- Des espaces bâtis depuis 2020
- Des espaces situés hors de la tache urbaine (et qui seront comptabilisés comme de la consommation d'ENAF)
- Des espaces en intensification (division parcellaire)
- Des espaces « libres » (dents creuses)

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION AFFINE

Chaque secteur identifié par MeDispo est ensuite examiné sur photo aérienne récente (2022) pour évaluer ses capacités de mobilisation.

Ce travail permet d'identifier les unités foncières avérées (grande parcelle avec un seul propriétaire) ou potentielles (quelques parcelles contiguës avec peu de propriétaires). La surface des unités foncières sont mesurées.

Les potentiels trop restreints sont supprimés.

Les coups partis sont également indiqués.

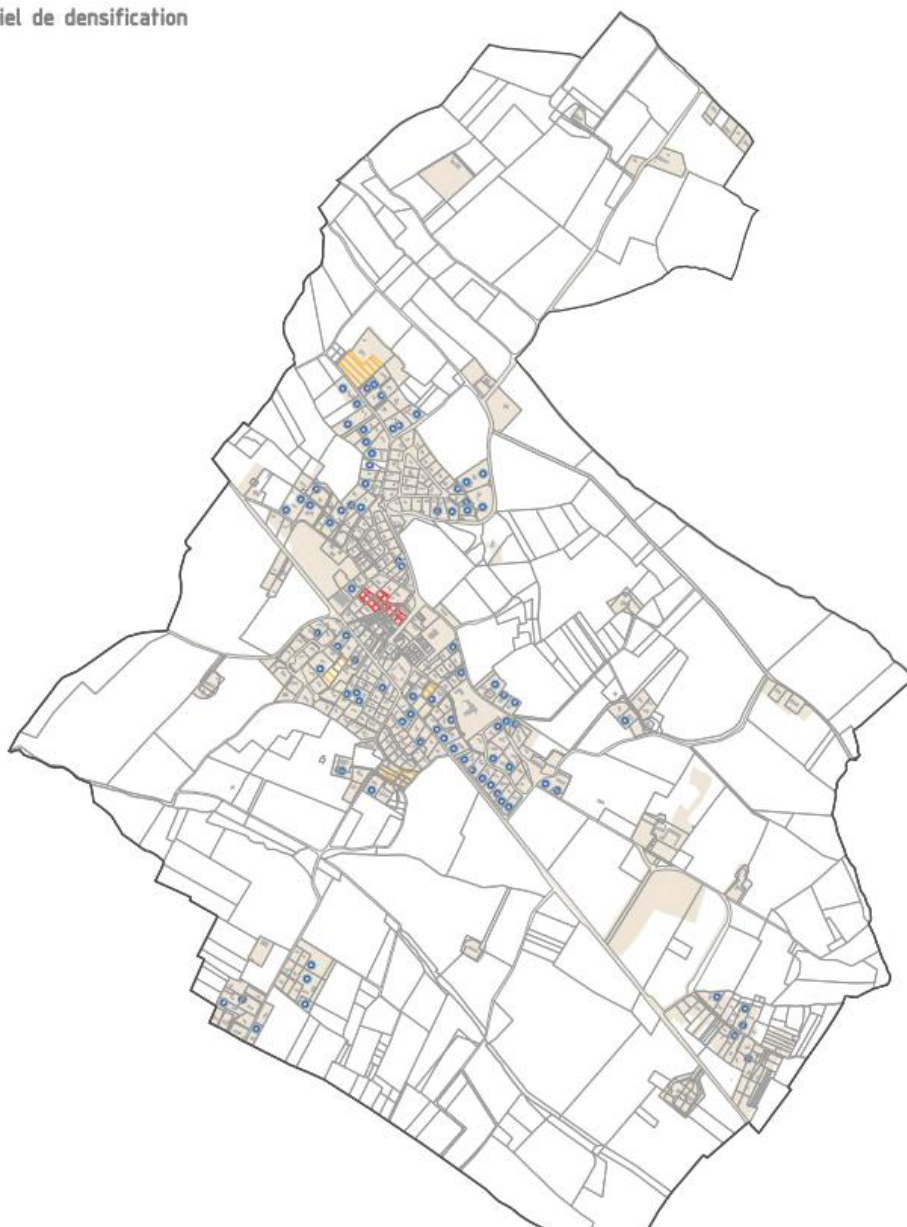
Les autres potentiels sont maintenus avec un potentiel de 1 logement (potentiel diffus).

Des secteurs de renouvellement urbain connus sont indiqués (ainsi que leurs surfaces) quand ils existent.

La carte du potentiel de densification affiné est ainsi obtenue (voir ci-dessous).

ODARS

Estimation du potentiel de densification
décembre 2024





MESURE DU POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le potentiel de production de logements est obtenu en additionnant :

- Les logements en diffus (divisions parcellaires essentiellement)
- Les logements produits sur les unités foncières potentielles
- Les unités foncières questionnées développées et analysées ci-dessous :

Analyse du potentiel à questionner :

2,68 hectares sont identifiés comme potentiel de densification, pour permettre la densification de l'enveloppe urbaine. Cette surface a été questionnée et une estimation théorique du nombre de logements qu'elle pourrait accueillir a été réalisée. Cette analyse est présentée ci-dessous.

Secteurs	Identification	Projection possible	Nombre de logements théoriques possibles
Chemin de Reynerie		Secteur UBp du PLU 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. 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.	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

Le Moulin	 Ci-dessous une option possible  Simulation	Secteur UA 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	4
Rue de Las Coulines		Secteur UB 5 maisons individuelles pour inscrire la densité dans le contexte urbain existant. PA autorisé en cours	5

Chemin des Habitants		Secteur UB 7 maisons individuelles s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire existant. PA autorisé en cours	7
TOTAL			25

Ce potentiel théorique de production de logements en densification est donc estimé à $87+25=112$ logements potentiels.

INCONVENIENTS ET LIMITES DE LA METHODOLOGIE

Ce travail permet de mettre en évidence des potentiels mais certains secteurs non identifiés seront densifiés alors qu'ils n'étaient pas identifiés sur le calcul et inversement des secteurs identifiés ne se densifieront jamais... avec des conséquences en termes de production de logements.

Ces limites montrent enfin l'importance de bien suivre **INDICATEURS à METTRE EN PLACE** la densification pour voir si elle se fait dans la dynamique prévue (à la fois en termes de secteurs et de nombre de logements) ou s'il faut recadrer.

/

METHODOLOGIE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

SEPTEMBRE 2024

1 >> OBJECTIFS DU CALCUL

La loi Climat et Résilience fixe pour objectif d'atteindre le « *Zéro Artificialisation Nette des sols* » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans les dix prochaines années (par rapport à la date de publication de la loi, soit 2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Dans le cadre des réflexions menées dans le PLU, la commune doit mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience applicable depuis le 21 août 2021.

Pour un PLU/i, il est également attendu dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), l'expression d'un objectif de modération de la consommation d'ENAF, basé sur la consommation d'espaces observée durant **les 10 années précédant l'arrêt du projet** (article L 151-4 du code de l'urbanisme).

Le Rapport de Présentation doit exposer la justification de la compatibilité de cet objectif et de l'ensemble des dispositions directes ou indirectes qui y contribuent (densification, etc.), avec l'objectif de réduction de consommation d'ENAF fixé par le SCoT sur la période 2021-2031 et avec les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation sur la période 2031 jusqu'à l'horizon du PLU/i.

Ces éléments doivent permettre de :

- Déterminer les flux de consommation d'espaces (urbanisation au sens du texte) et la localisation de la consommation d'espaces effective.
- Localiser précisément les espaces urbanisés et les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à partir d'une base cohérente :
 - × afin de distinguer les espaces à densifier sur lesquels doit porter l'étude de densification,
 - × des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui seront localisés précisément et considérés comme consommation d'espaces planifiée.

A noter que **le texte n'impose pas de méthode de mesure et laisse au libre choix des collectivités d'adopter le procédé de mesure le plus opportun** à mettre en œuvre.

La loi définit simplement dans son article 194 la consommation d'espaces comme « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces NAF en espaces urbanisés, (soit la mutation effective d'un espace à dominante agricole, naturelle ou forestière en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur).

2 >> DONNEES UTILISEES

Ce paragraphe est repris du rapport de justification de Toulouse-Métropole (p44 à 54 du dossier d'arrêt de 2024).

Par souci de cohérence avec la mesure de l'artificialisation qui sera effectuée par l'Etat mais aussi pour s'assurer de disposer de réelles passerelles entre l'analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et la mesure de l'artificialisation, le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et les collectivités le composant (dont le Sicoval) se reposent d'ores et déjà sur le même outil de mesure que celui financé par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire français.

Il s'agit de l'OCcupation du Sol à Grande Echelle (OCS-GE) développée par l'Institut Géographique National (IGN), dont les spécifications sont basées sur les prescriptions nationales du Centre National de l'Information Géolocalisée (CNIG) et qui est à la base de la rédaction des décrets d'application de la Loi Climat & Résilience et de la nomenclature des catégories de surfaces artificialisées / non artificialisées.

L'OCS GE IGN est une base de données vectorielles produites à partir de l'interprétation d'images aériennes d'une résolution de 20 à 50 centimètres. L'espace y est caractérisé par sa couverture (bâti, végétalisé, eau...) et son usage physique (résidentiel, agricole, transports...). Les informations fournies prennent la forme d'un périmètre à l'intérieur duquel sont constatés une couverture et un usage particulier et homogène.

Les espaces analysés sont évalués au regard des catégories espaces naturels et espaces agricoles indiquées dans la nomenclature élaborée par le Comité Régional des Utilisateurs (CORU) de l'OCSGE en 2015 et adaptés par l'AUAT et la DDT³¹ suite aux travaux de doctrine de la DGALN en 2022. Une matrice de correspondance entre l'OCSGE et cette nomenclature est disponible en annexe.

Cette base de données permet l'analyse de l'occupation du sol à instant T mais aussi de mesurer les changements d'occupation du sol lorsque l'on dispose de deux millésimes.

Ainsi, le croisement de données fiscales et d'interprétations d'images aériennes sur lequel est basée l'OCSGE enrichie CORU permet une analyse et une mesure de la consommation d'ENAF plus fine et plus robuste que celle issue des fichiers fonciers qui s'appuient uniquement sur des fichiers fiscaux.

L'analyse de la consommation d'espaces s'est donc exclusivement appuyée sur les données de l'OCSGE enrichie CORU.

Des éléments méthodologiques, spécifiques à l'OCS-GE (définitions, création, nomenclature, etc.) sont explicités dans 5 fiches de l'AUAT¹.

Des informations sont également disponibles sur les fascicules mis en ligne par le gouvernement², qui permettent de comprendre les tenants et aboutissants du Zéro Artificialisation Nette dans le cadre de la planification et l'intérêt, mais aussi les limites, de l'outil OCS-GE pour son application.

3 >> PERIODE D'OBSERVATION RETENUE

Les bases de données OCS GE sont produites à partir de l'interprétation d'images aériennes (BD Ortho IGN). Ces images proviennent de campagnes aériennes départementales réalisées généralement tous les 3 ans par l'Institut Géographique National (IGN). Sauf changement dans les calendriers de production, il est donc très rare de disposer d'images à 10 ans d'intervalle. Il est donc plus, commun de disposer de millésimes avec des écarts de 3, 6, 9 ou 12 ans.

Les prises de vues sont généralement réalisées à l'été ou l'automne et les post-traitements nécessaires, permettent une mise à disposition des images, généralement dans les 6 à 8 mois suivants pour une version « express » et l'année suivante pour une version « standard »³.

Compte tenu de ces contraintes techniques, l'analyse de la consommation d'ENAF se base sur les 4 derniers millésimes d'OCS GE acquis par le Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) couvrant l'entièreté du territoire de la métropole (2009, 2013, 2016, 2019 et 2022).

Si on combine une date de fin de l'observation la moins éloignée possible de la date d'arrêt du projet de PLU avec la disponibilité de données fiables pour être au plus près de ce qu'exige la loi, **on retiendra, pour l'année 2024, une période d'observation 2013-2023**. Cela permet d'utiliser les millésimes OCS-GE 2013, 2016, 2019 et 2022 sans avoir à mener de « rétropolation » sur les évolutions entre millésimes (voir le paragraphe ci-après). Il faudra simplement ajouter aux évolutions réelles observées entre 2009 et 2022 le suivi des évolutions entre 2022 et 2023.

Les chiffres de consommation 2011-2021 et 2013-2023 retenus serviront de référence pour fixer la limite des possibilités en matière de consommation planifiée pour la période 2021-2031 puis pour la durée de vue du PLU, pour tendre vers une réduction de la consommation d'ENAF d'au moins 50%. Le PLU présente donc ici un double comptage, afin de montrer les tendances de consommation passées et planifiées par le PLU.

¹ <https://www.aua-toulouse.org/trajectoire-zan-du-cadre-legal-aux-outils-pour-agir-et-changer-de-modele-damenagement/>, consulté le 29/05/2024

² <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bibliographie/fascicules-mise-en-oeuvre-la-reforme-zan>, consulté le 18/07/2024

³ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Periodes-danalyse-et-de-mesure-fiche-3.pdf>, consulté le 26/07/2024

5 >> PRINCIPES DES CALCULS

Pour l'analyse de la consommation d'espaces au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou du projet, sur le plan technique, il existe toujours un décalage temporel entre les données disponibles et la réalité (exemple : les données INSEE ont un décalage de 3 ans).

L'ensemble des documents d'urbanisme approuvés depuis 20 ans, se basent donc sur une période de référence avec une fin plus ou moins proche de l'arrêt et sur une extrapolation à partir du rythme moyen annuel de consommation d'ENAF sur cette période.

Pour garantir la justesse de l'extrapolation sur les 10 dernières années, à partir du rythme moyen annuel de consommation d'ENAF observé sur la période de disponibilité de la donnée, il faut que la donnée de référence soit récente et disponible, sur un temps suffisamment long (9 ans minimum) pour pouvoir au mieux traduire le processus d'urbanisation et ses tendances lourdes. Elle doit de surcroît être homogène, basée sur une observation effective et fine géographiquement pour garantir la compatibilité entre le bilan de consommation effective et les projections de consommation planifiée⁴.

Le principe est le suivant : les chiffres de consommation avancés sont issus de la comparaison entre un millésime OCSGE (N) et le millésime suivant (N+3, N+6 ou N+9) : les espaces ENAF du millésime N et qui ne le sont plus en N+3 (ou N+6 ou N+9) sont considérés comme consommés.

Sont ainsi présentés :

- Le chiffre de consommation 2011-2021
- Les chiffres de consommation 2013-2023
- Les cartes de spatialisation de la consommation entre 2009 et 2019 et entre 2013 et 2022

Les chiffres de consommation 2011-2021 (de début septembre 2011 à fin août 2021, soit 10 ans/120 mois) sont « reconstitués » en ajoutant :

- Les consommations réelles observées entre 2013 et 2016 et entre 2016 et 2019
- La moitié des consommations réelles observées entre 2009 et 2013 (2 ans sur 4)
- Les deux tiers des consommations réelles observées entre 2019 et 2021 (2 ans sur 3)

Les chiffres de consommation 2013-2023 (de début janvier 2013 à fin décembre 2022, soit 10 ans/120 mois) sont également « reconstitués » en ajoutant :

- Les consommations réelles observées entre 2013 et 2016, entre 2016 et 2019 et entre 2019 et 2022
- La consommation de 8 mois sur les 48 de la période 2009-2013 (correspondant aux 8 mois de janvier à août 2013)
- La consommation de 4 mois sur les 36 de la période 2019-2022 (correspondant aux 4 mois de septembre à décembre 2013)

La méthodologie est illustrée sur le schéma en page suivante.

A noter que la période 2013-2023 est l'estimation la plus fine que l'on puisse avoir avec les millésimes dont nous disposons actuellement : sur 120 mois de consommations, seuls 12 sont issus d'une rétropolation ou d'une extrapolation (par comparaison, pour 2011-2021 ou 2014-2024, 48 mois de consommations sont issus d'une rétropolation ou d'une extrapolation).

⁴ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Periodes-danalyse-et-de-mesure-fiche-3.pdf>, consulté le 26/07/2024

Avec cette méthode, le Sicoval a fait le choix de se placer en cohérence avec la méthodologie utilisée sur le PLUi-H de Toulouse Métropole, méthodologie mise en place avec l'AUAT en collaboration avec la DGALN et la DDT31. Cette méthodologie a le gros avantage d'être répliquable sur d'autres collectivités du SCOT GAT, assurant une cohérence des méthodologies permettant des suivis et comparaisons plus pertinentes entre territoires. L'autre avantage essentiel de cette méthodologie est d'être directement applicable aux millésimes suivants de l'OCS-GE, permettant une reproductibilité et un suivi dans le temps à long terme des données de consommation ou d'artificialisation. Enfin, l'utilisation de l'OCS-GE facilitera le passage aux calculs d'artificialisation.

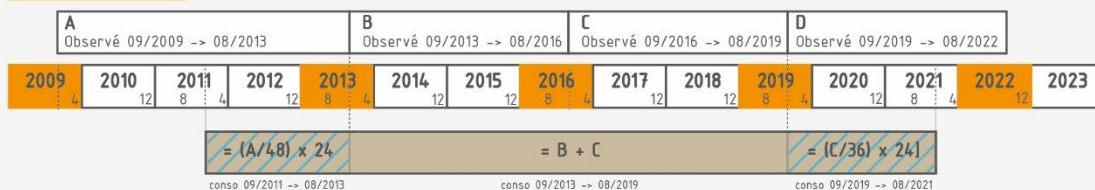
Le principal inconvénient de la méthodologie est lié à la précision temporelle des consommations, qui ne sont pas affinées. Pour la période 2011-2021 par exemple, une consommation qui aurait eu lieu entre 2009 et 2010 se retrouvera en partie dans le chiffre de consommation global. Cette imprécision est toutefois valable dans les deux sens (sous-évaluation et sur-évaluation) ce qui permet de limiter l'impact de cette imprécision.

L'autre inconvénient est que la spatialisation des espaces consommés n'est possible qu'entre les dates de livraison des millésimes et pas forcément entre les dates sur lesquelles les calculs sont menés (10 ans avant l'approbation du PLU). Pour pallier ce manque, le Sicoval a fait le choix de proposer les deux cartes de spatialisation les plus proches des dates de calculs retenus (10 ans avant l'approbation du PLU).

CONSUMPTION 2011-2021

(= du 1er septembre 2011 à fin août 2021)

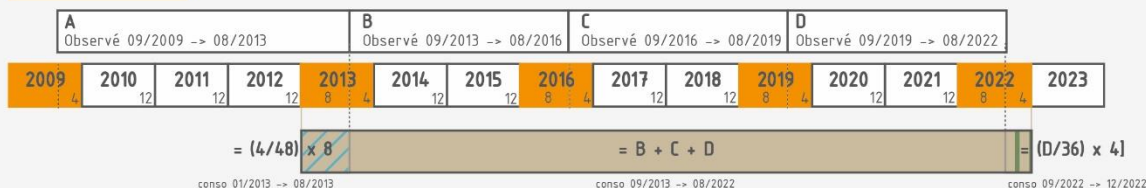
Millésimes OCS-GE



CONSUMPTION 2013-2023

(= du 1er janvier 2013 à fin décembre 2022)

Millésimes OCS-GE



Rétropolation : des données réelles observées sont ramenées sur la durée souhaitée et ajoutées au bilan



Extrapolation : des données réelles observées sur une période sont projetées sur la période suivante et ajoutées au bilan

Les prises de vue utilisées pour élaborer l'OCS-GE étant effectuées en été ou à l'automne, on considère que les millésimes montrent la situation à la fin août de l'année du millésime. L'intervalle entre deux millésimes N et N+3 doit donc être entendu de début septembre N à fin août N+3.

ANNEXE

- Matrice de correspondance entre l'OCSGE et l'OCSGE enrichie CORU⁵

⁵ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Identifier-les-ENAF-fiche-2.pdf> consulté le 05/09/2024

Nomenclatures simplifiées OCS GE - Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CORU 2015 actualisés suite aux travaux sur la note de doctrine

		Couverture									
		CS1 Sans végétation					CS2 Avec végétation				
		CS1.1 Surfaces anthropisées			CS1.2 Surfaces naturelles		CS2.1 Végétation ligneuse			CS2.2 Végétation non ligneuse	
		CS1.1.1 Zones imperméables		CS1.1.2 Zones perméables	CS1.2.1 Soils nus	CS1.2.2 Surface en eau	CS2.1.1 Formations arborées			CS2.1.3 Autres formations ligneuses	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses
		CS1.1.1.1 Zones bâties	CS1.1.1.2 Zones non bâties	CS1.1.2.1 matériaux minéraux	CS1.1.2.2 matériaux composites		CS2.1.1.1 Feuillus	CS2.1.1.2 Conifères	CS2.1.1.3 Mixte	CS2.1.2 Formations arbustives et sous arbrisseaux	
Usages	US1.1 Agriculture	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.2 Sylviculture					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.3 Activités d'extraction	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN	ENAF DGALN
	US1.4 Pêche et aquaculture					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US1.5 Autre prod. Primaire					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US235 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel						ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US4 Réseaux de transports, logistiques, et infrastructures	US4.1.1 Routier					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.2 Ferré					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.3 Aérien					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.4 Navigable					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US4.1.5 Autres réseaux de transports					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US4.2 Services logistiques et de stockage						ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US6 Autres usages	US4.3 Réseaux d'utilité publique					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US6.1 Zones en transition					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US6.2 Zones abandonnées					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
US6.3 Sans usage						ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU
	US6.6 Usage Inconnu					ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU	ENAF CORU

Légende

Espaces urbanisés
Espaces NAF

ENAF CORU Espace Naturel, Agricole et Forestier selon le CORU (2015)** sur les croisements couverture / usage existants dans les données OCS GE 2013

ENAF CORU v2 Extension des ENAF CORU sur les croisements non existants en 2013 (la plupart n'existent toujours pas)

ENAF DGALN ENAF non retenu par le CORU en 2015 mais ciblé par les travaux de la DGALN (note de doctrine/ guide de cryptage ZAN)

ENAF sous condition : 1) d'une base de données tierces : cas des champs photovoltaïques

2) nécessite le détail de la nomenclature usage CNIG à un niveau 3 : "US4.3.1 - Transport et distribution d'électricité..."

Espace urbanisé sous condition selon travaux DGALN (nécessite le détail de la nomenclature couverture CNIG à un niveau 4 : "CS2.2.1.3 - Pelouses prairies urbaines")



MAIRIE DE ODARS

16 allée des Pyrénées
Téléphone 05.62.71.71.40
mairie.odars@orange.fr

Odars, le 13/06/2025

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, **Patrice ARSÉGUEL**, Maire de la commune d'**Odars** (Haute-Garonne), certifie sur l'honneur que :

- À ce jour, **aucun logement vacant** n'est recensé sur le territoire communal, qui compte environ **950 habitants** ;
- La demande de logement ou de terrain constructible est **très soutenue : il ne se passe pas une semaine sans que je sois personnellement sollicité**, par téléphone, par courriel ou directement en mairie, par des personnes cherchant à acheter ou louer un logement, ou souhaitant savoir si des terrains sont disponibles à la vente.

Cette situation traduit une **pression foncière et résidentielle importante** sur la commune, à laquelle l'offre actuelle ne permet pas de répondre de manière satisfaisante, en particulier pour les jeunes ménages ou les familles désireuses de s'installer durablement à Odars.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Odars, le 13/06/2025

Patrice ARSÉGUEL
Maire de la commune d'Odars

ATTESTATION

Affaire suivie par le pôle gestion locative

☎ 05.62.73.44.83/Courriel : gl@oph31.fr

Je soussignée, Madame CHAUDERON Justine Responsable de la Gestion Locative à l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne, confirme qu'il n'y a aucun logement vacant sur la commune d'ODARS.

Sur les 30 logements implantés sur cette commune, le dernier préavis reçu date d'octobre 2023.

En foi de quoi je délivre la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Balma, le 13 juin 2025

La Responsable de le Gestion Locative





EXPERTISES ECOLOGIQUES

EN LIEN AVEC L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE A URBANISEE FERMEE

ODARS (31)

JUIN 2024



227 route de Grenade
31700 BLAGNAC
contact@sire-conseil.fr
www.sire-conseil.fr

Table des matières

1 Introduction2

1.1 Contexte et objectifs de l’étude.....2

1.2 Localisation de la zone de projet2

2 État initial bibliographique et analyses géomatiques3

2.1 Hydrographie surfacique3

2.2 Zone humide connue4

2.3 Zones humides probables (2023)5

3 Expertise « zones humides »6

3.1 Expertise pédologique6

3.1.1 Méthodologie6

3.1.2 Résultats6

3.2 Expertise phytocénotique9

3.2.1 Méthodologie9

3.2.2 Résultats9

3.3 Conclusions quant au caractère humide9

4 Prédiagnostic écologique 10

4.1 Périmètres environnementaux connus et reconnus 10

4.2 Continuités écologiques 11

4.3 Expertise de terrain..... 12

4.3.1 Habitats naturels et flore 12

4.3.2 Faune 13

4.4 Synthèse et recommandations..... 15

Table des figures

Figure 1: Photographie de la zone de projet prise depuis le sud (le 16 mai 2024)..... 2

Figure 2 : Carte de localisation de la zone de projet 2

Figure 3 : Carte du contexte hydrographique de la zone de projet 3

Figure 4 : Carte de localisation des zones humides de l’inventaire départemental 4

Figure 5 : Carte de localisation des zones humides probables à l’échelle communale..... 5

Figure 6 : Arbre de décision permettant la délimitation des zones humides règlementaires 6

Figure 7 : Classes d’hydromorphie des sols et traduction règlementaire..... 6

Figure 8 : Carte de localisation des sondages pédologiques..... 8

Figure 9 : La zone de projet, photographiée le 16 mai 2024..... 8

Figure 10 : La zone de projet vue vers l’est © SIRE Conseil - 16 mai 2024 9

Figure 11 : Périmètres environnementaux connus et reconnus à proximité 10

Figure 12 : Le concept de maillage écologique (Source : AUAT)..... 11

Figure 13 : Continuités écologiques définies par le SCOT en cours de révision..... 11

Figure 14 : Espèces observées et photographiées au sein de la zone d’étude © SIRE Conseil..... 12

Figure 15 : Mâle d’Alouette des champs photographié en limite de la zone de projet © SIRE Conseil..... 13

Figure 16 : Mélitée du plantain photographiée au sein de la zone de projet © SIRE Conseil 14

Figure 17 : Mélitée des scabieuses photographiée au sein de la zone de projet © SIRE Conseil 14

Figure 18 : Procris photographié au sein de la zone d’étude © SIRE Conseil..... 14

Figure 19 : Ascalaphe soufré photographié au sein de la zone de projet © SIRE Conseil 14

Figure 20 : Synthèse des recommandations de traduction des enjeux environnementaux et d’amplification 15

Table des tableaux

Tableau 1: Synthèse des sondages pédologiques. Type d’horizon des zones non-humides : Aucune Trace d’Hydromorphie « ATH ». Types d’horizon des zones humides : horizon réductique « G » 7

Tableau 2 : Habitats naturels de la zone de projet. « H » habitat hygrophile ; « p. » pro parte, pas entièrement ou systématiquement caractéristique de zones humides ; l’habitat Roncier n’est pas caractéristique des zones humides. 9

1 Introduction

1.1 Contexte et objectifs de l'étude

Afin de préciser les enjeux écologiques à intégrer à l'ouverture d'une réserve foncière à l'urbanisation, la communauté d'Agglomération du SICOVAL a souhaité réaliser un prédiagnostic écologique, incluant une levée de doute « zones humides règlementaires ». L'expertise a été confiée au bureau d'études SIRE Conseil. Elle a été réalisée par Thomas SIRE, ingénieur écologue.



Figure 1: Photographie de la zone de projet prise depuis le sud (le 16 mai 2024)

1.2 Localisation de la zone de projet

La zone de projet illustrée sur la Figure 1 ci-contre se situe sur la commune d'Odars (Code INSEE 31402) et englobe une partie de la parcelle OC0448, totalisant une superficie d'environ 2,5 ha.

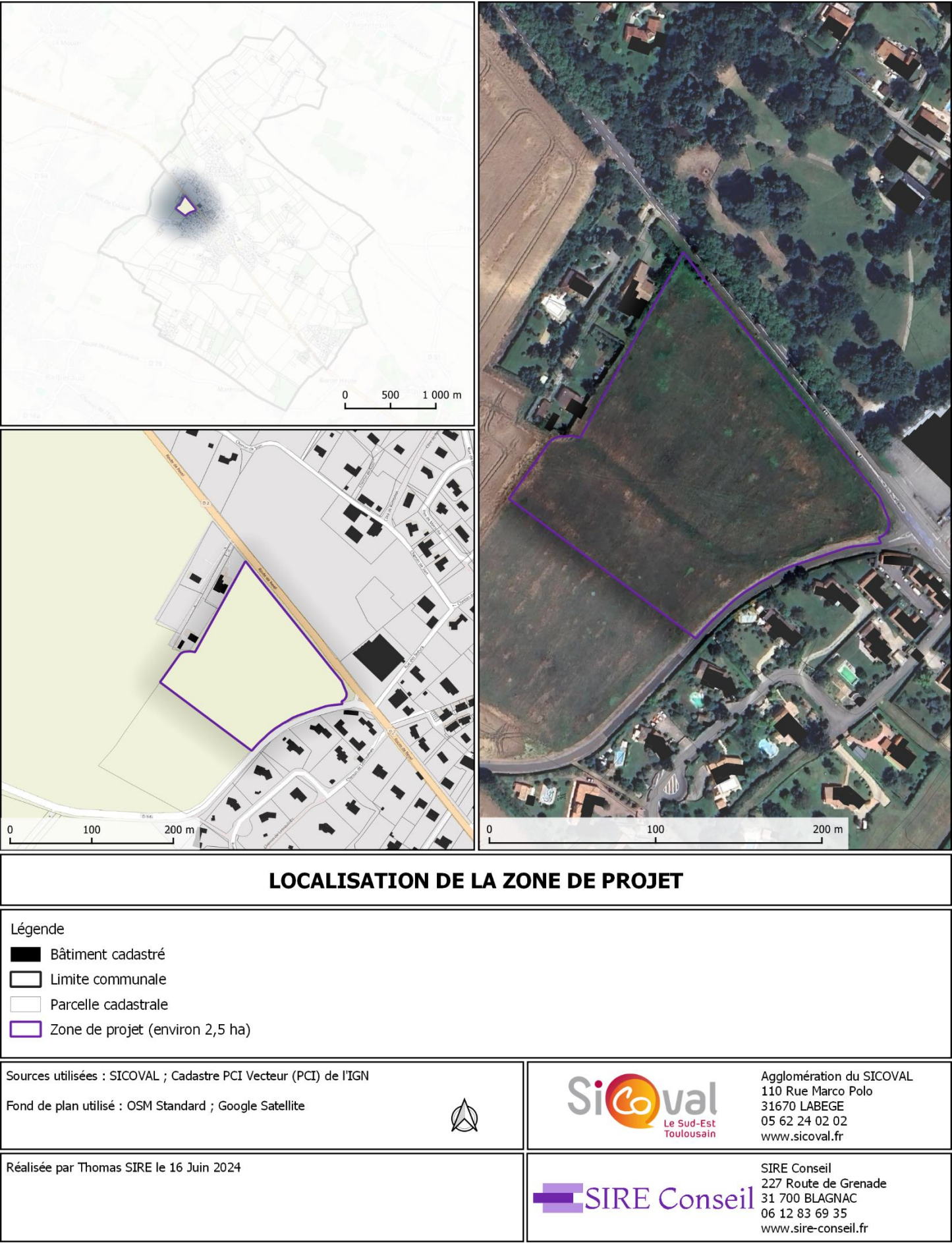


Figure 2 : Carte de localisation de la zone de projet

2 État initial bibliographique et analyses géomatiques

Le recours aux ressources bibliographiques et aux analyses géomatiques en amont de l’étude a permis de définir le contexte de la zone de projet et d’orienter les prospections de terrain.

2.1 Hydrographie surfacique

La synthèse du contexte hydrographique se base sur les données du Système d'Information sur l'Eau (SIE) de l’agence de l’eau Adour-Garonne. Les bassins-versants mentionnés correspondent aux zones hydrographiques de la base de données du référentiel hydrographique français (BD Carthage).

La BD Carthage (Base de Données sur la CARTographie THématique des AGences de l'Eau) a été élaborée par l'IGN, les Agences de l'eau et le Ministère chargé de l'environnement en s'appuyant sur la couche hydrographie de la BD CARTO (description vectorielle homogène des différents éléments du paysage avec une précision décamétrique). La BD Carthage regroupe un ensemble de couches géographiques présentant, pour le territoire Français, les objets hydrographiques. Cela inclut le découpage du territoire en zones hydrographiques (bassins versants), ainsi que les cours d'eau et plans d'eau, et la codification de ces objets. Ainsi, les bassins-versants mentionnés correspondent aux zones hydrographiques de la BD Carthage.

La zone de projet se situe au sein du bassin-versant de l’Hers Mort.
Le cours d’eau le plus proche est situé à environ 1 km à l’est de la zone de projet (ruisseau d’En Burgade).
Aucun réservoir ni mare ne sont recensés au sein de la zone de projet.

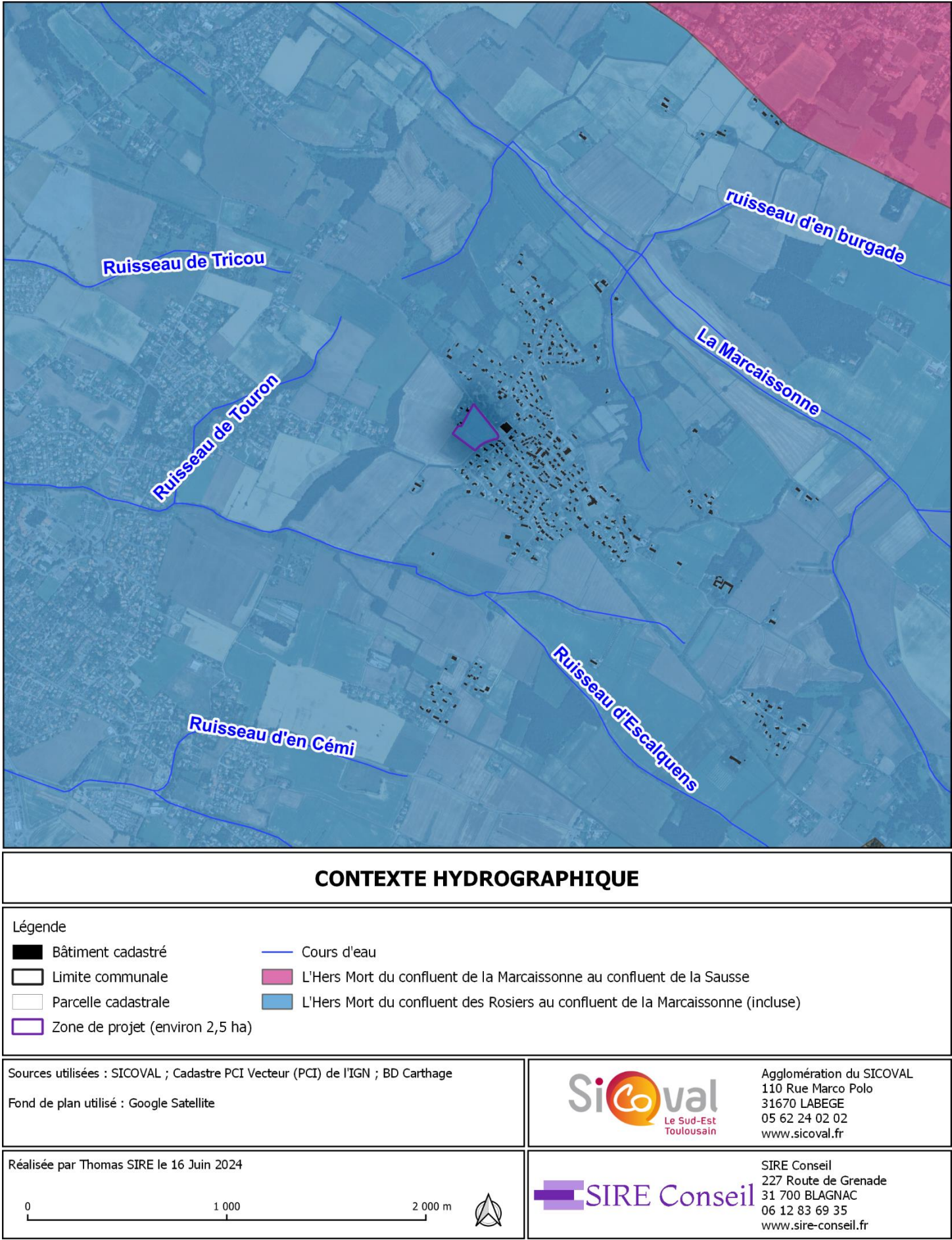


Figure 3 : Carte du contexte hydrographique de la zone de projet

2.2 Zone humide connue

Le Conseil départemental de Haute-Garonne a réalisé un inventaire départemental des zones humides, qui s’est terminé en 2016. La réalisation de l’inventaire a été confiée à Ecotone - Nature Midi-Pyrénées. Près de 4 500 hectares de zones humides ont pu être identifiées dans le département. Aucune zone humide ayant intégré cet inventaire départemental n’est recensée au sein des zones de projet. Toutefois, cet inventaire n’est pas exhaustif.

La zone humide connue la plus proche est située à environ 3,5 km à l’est de la zone de projet et correspond à une zone humide en bordure du lac de Lacan à Préserville.

La localisation de cette zone humide connue est présentée sur la carte ci-contre.

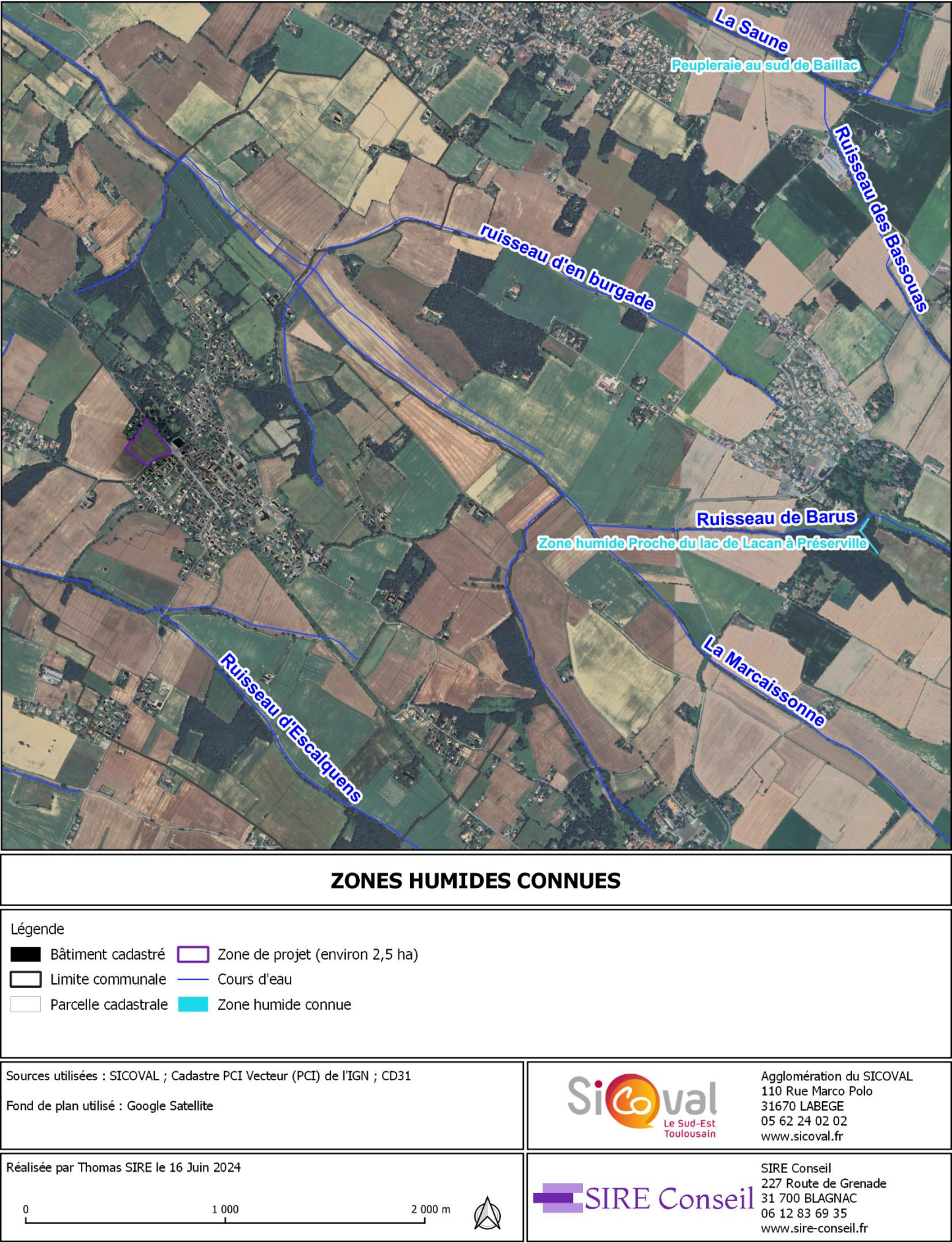


Figure 4 : Carte de localisation des zones humides de l’inventaire départemental

2.3 Zones humides probables (2023)

Publiée le 17 février 2023, la carte de probabilité de présence des milieux humides permet de connaître la probabilité de présence (allant de 0 à 100) des milieux humides en tous points du territoire.

Projet phare de pré-localisation des milieux humides sur le territoire métropolitain, entrepris et conduit par PatriNat (OFB-MHNN-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat, cette carte a permis d’améliorer la détection des zones et milieux humides. La réalisation de ce projet s’inscrit dans le plan national milieux humides 2022-2026, articulé autour de 3 volets :

- Pré-localiser les milieux et les zones humides ;
- Cartographier les habitats des milieux humides ;
- Cartographier les fonctions des milieux humides.

Cette pré-localisation des milieux et zones humides, est issue d’un travail de cartographie réalisé par une intelligence artificielle (IA) se basant sur les données du réseau hydrographique (BD Topage), celles d’altimétrie (RGE ALTI® 5 m), et celles des formations géologiques (BD Charm-50), auxquelles sont ajoutés des données d’archives de terrain concernant la faune et la flore. Ce travail produit par l’intelligence artificielle est ensuite validé par des experts qui le comparent à des données collectées du sol et des habitats.

Les données collectées sur le terrain par les experts ont permis d’évaluer un indice de qualité quant à la pré-localisation des zones humides. Cet indice s’étend de médiocre (0) à parfait (1). Ce dernier travail de pré-localisation basé sur une IA validée par des experts a permis d’augmenter la précision et la véracité des cartes avec un indice s’élevant à 0,73 pour la pré-localisation des milieux humides et 0,65 pour celle des zones humides, contre 0,59 pour la carte éditée en 2014 modélisant les milieux potentiellement humides.

La cartographie démontre que les probabilités de présence d’une zone humide sont inférieures à 80 % sur la totalité de la zone de projet. A l’échelle communale, les probabilités de présence d’une zone humide les plus fortes sont situées dans la vallée de la Marcaisonne.

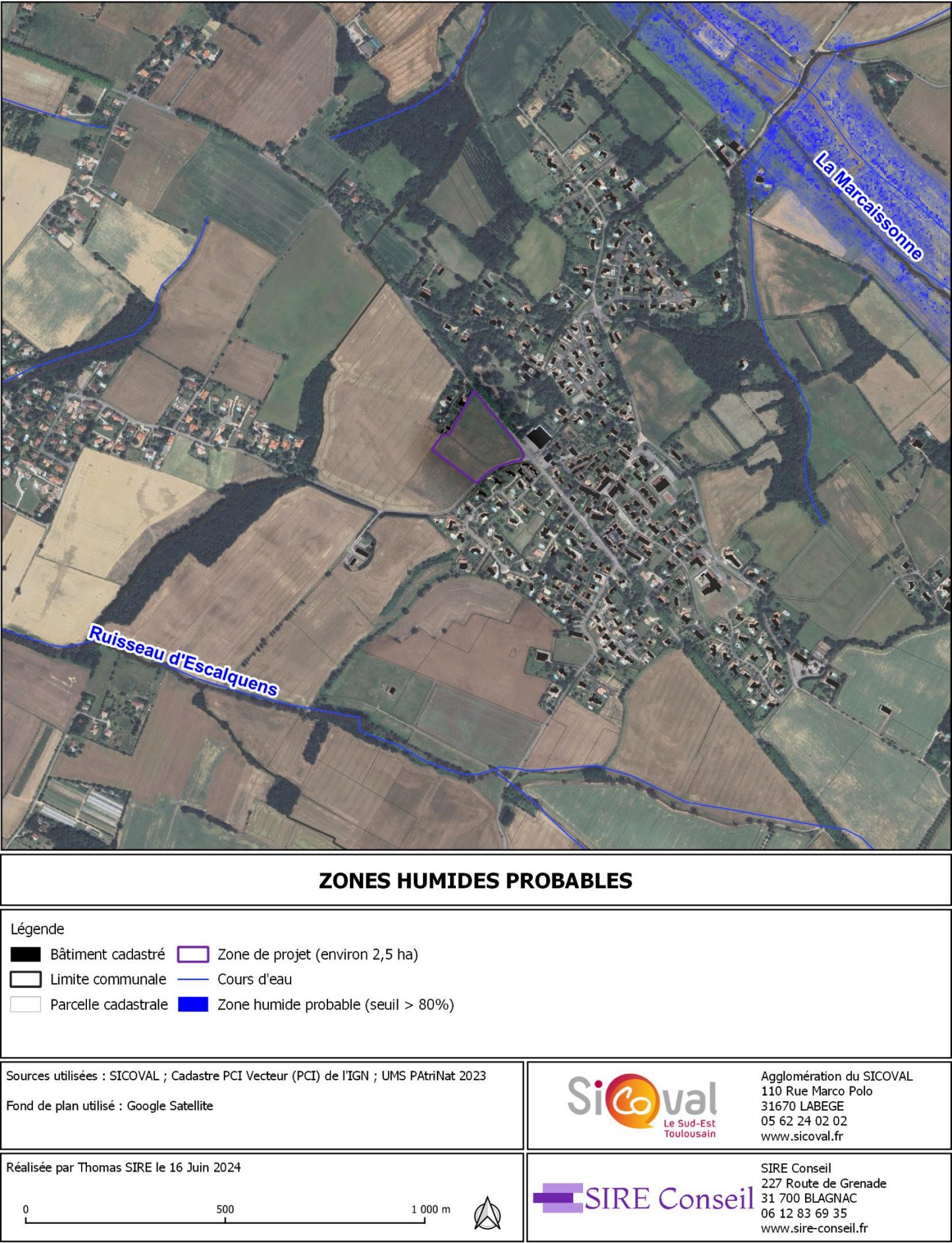


Figure 5 : Carte de localisation des zones humides probables à l'échelle communale

3 Expertise « zones humides »

3.1 Expertise pédologique

3.1.1 Méthodologie

La réglementation en matière de définition et identification des zones humides a évolué ces dernières années. Le 22 février 2017, le Conseil d'État modifiait les critères de définition des zones humides, cités à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, estimant que les critères de végétation hygrophile et de sol hydromorphe devaient alors être cumulés pour caractériser une zone humide. Cette interprétation intervenait à l'encontre de toutes les décisions, textes réglementaires et jurisprudence, qui considéraient jusqu'alors qu'un seul des deux critères suffisait. Le Conseil d'État précisait également que cette définition contredisait celle posée par l'arrêté du 24 juin 2008, celui-ci devenant alors caduque au profit de son arrêt du 22 février 2017. La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité du 26 juillet 2019 a repris dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement afin de rétablir le caractère alternatif et non cumulatif des critères pédologiques et floristiques. Désormais, l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque.

La dernière décision du Conseil d'État du 17 juin 2020 est venue conforter la nouvelle définition réglementaire des zones humides. C'est donc à nouveau l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (et sa circulaire d'application du 18 janvier 2010), qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

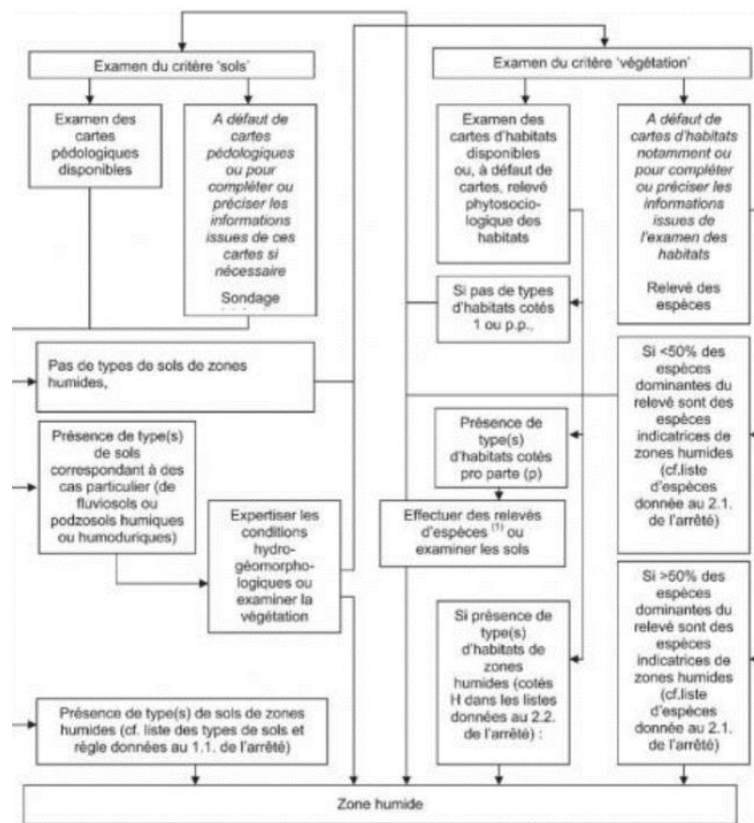


Figure 6 : Arbre de décision permettant la délimitation des zones humides réglementaires

En d'autres termes, la délimitation d'une zone humide réglementaire peut être réalisée en utilisant alternativement les critères pédologiques ou botaniques, mais la démonstration de l'absence de zone humide sur un site doit être réalisée en combinant les deux critères (Figure 6).

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année, mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes généralement les plus favorables pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau. Les investigations consistent en la réalisation de sondages de reconnaissance pédologique à la tarière à main hélicoïdale de diamètre 7 cm jusqu'à 120 cm de profondeur lorsque c'est possible. Les sondages sont localisés de manière homogène en tenant compte de la topographie et de la végétation lorsqu'elle est présente.

La présente expertise a été réalisée par Thomas SIRE ingénieur écologue et se base sur une visite de terrain menée le 16 mai 2024. Au total, 4 sondages ont été réalisés sur la zone de projet.

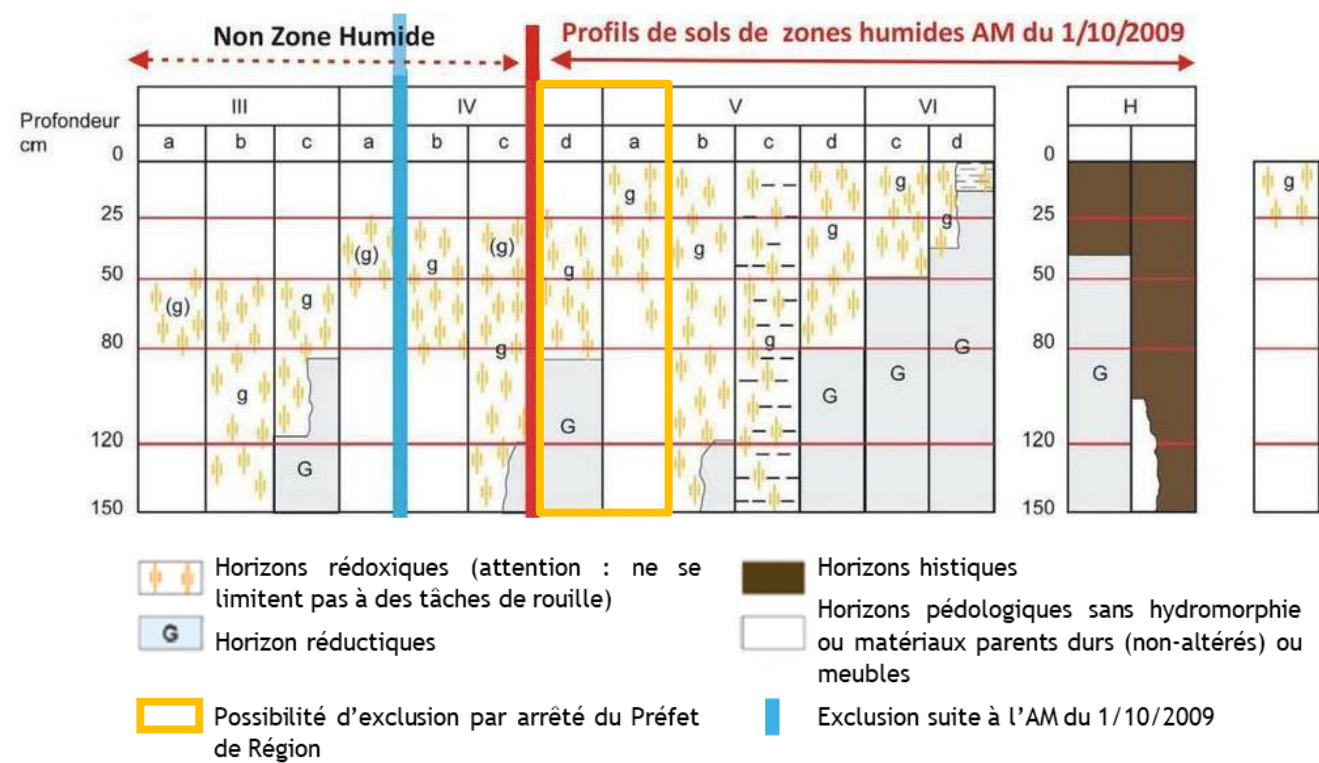


Figure 7 : Classes d'hydromorphie des sols et traduction réglementaire

3.1.2 Résultats

Les résultats de délimitation des zones humides réglementaires sur la base des critères pédologiques sont synthétisés dans le Tableau 1 et la Figure 8. Les limites des horizons décrits dans le tableau correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1^{er} octobre 2009. Elles indiquent les limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.

Sur les 4 sondages réalisés, aucun n'est caractéristique de sol hydromorphe.

Tableau 1: Synthèse des sondages pédologiques. Type d'horizon des zones non-humides : Aucune Trace d'Hydromorphie « ATH ». Types d'horizon des zones humides : horizon réductique « G »

Profil pédologique S1						
	Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm		Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.	
	Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion		
	0-25	ATH	III b	NON HUMIDE		
	25-50	ATH				
	50-80	g				
	80-120	g				

Profil pédologique S2						
	Schématisation du sondage		Profondeur max : 75 cm		Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques. Apparition de traces rédoxiques à partir de 70 cm de profondeur.	
	Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion		
	0-25	ATH	III b	NON HUMIDE		
	25-50	ATH				
	50-80	g				
	80-120	-				

Profil pédologique S3						
	Schématisation du sondage		Profondeur max : 75 cm		Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.	
	Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion		
	0-25	ATH	III b	NON HUMIDE		
	25-50	ATH				
	50-80	g				
	80-120	-				

Profil pédologique S4						
	Schématisation du sondage		Profondeur max : 80 cm		Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques. Apparition de traces rédoxiques à 35 cm s'intensifiant en profondeur.	
	Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion		
	0-25	ATH	III b	NON HUMIDE		
	25-50	ATH				
	50-80	g				
	80-120	-				

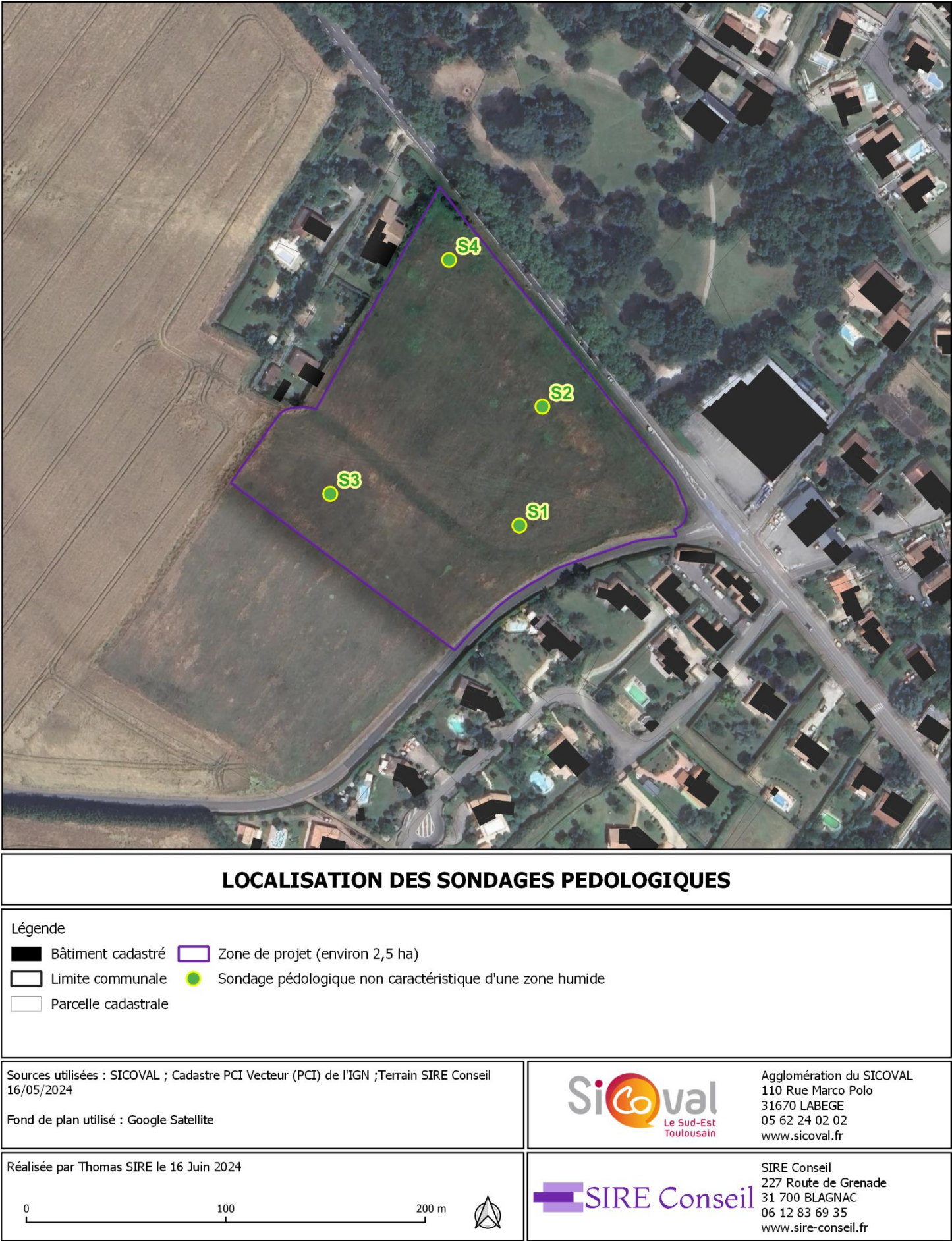


Figure 8 : Carte de localisation des sondages pédologiques



Figure 9 : La zone de projet, photographiée le 16 mai 2024

3.2 Expertise phytocénotique

L’arrêté du 24 juin 2008 modifié donne une méthode pour identifier les zones humides sur la base d’une analyse botanique dans son annexe II.2.2, tableau B.

3.2.1 Méthodologie

L’expertise phytocénotique, relative aux communautés végétales présentes dans la zone d’étude, permet de préciser l’identification des zones humides lorsque l’expertise pédologique seule ne suffit pas. L’arrêté du 24 juin 2008 modifié donne une classification des habitats (Annexe 2.2.2, tableau B de l’arrêté) et des espèces végétales (Annexe 2.2.2, tableau A de l’arrêté) caractéristiques des milieux, sur lesquels est basée cette étude de terrain.

Déterminer les habitats naturels et anthropiques de la zone de projet en amont de l’étude de terrain permet d’identifier les besoins de collecte de données complémentaires pour finaliser l’expertise. La classification mentionnée dans l’arrêté du 24 juin 2008 modifié relève du code CORINE Biotope (Devillers P., Devillers-Terschuren J., Ledant J.-P. & coll., 1991. CORINE biotopes manual. Habitats of the European Community. Data specifications - Part 2. EUR 12587/3 EN. European Commission, Luxembourg, 300 p. Traduction pour les types d’habitats présents en France : Bissardon M., Guibal L. & Rameau J.-C., 1997. Corine biotopes. Version originale. Types d’habitats français. ENGREF, Nancy, 217 p. Mise en table : UMS PatriNat / INPN, septembre 2019).

Les habitats sont catégorisés comme hygrophiles lorsque l’entièreté des niveaux de l’habitat sont caractéristiques des zones humides, ou *pro parte*, signifiant qu’ils ne sont pas systématiquement ou entièrement caractéristiques des zones humides. Lorsque l’habitat est classé *pro parte* et que la précision des données ne permet pas de déterminer si tous les niveaux de l’habitat sont caractéristiques des zones humides, une expertise de terrain pédologique et botanique est nécessaire, ce qui est le cas dans cette étude.

3.2.2 Résultats

Les habitats naturels sont définis selon le code CORINE Biotope.

La zone de projet, homogène, est composée d’un seul et même habitat, correspondant à une friche post-culturelle (Code Corine Biotope 87.1). Cet habitat est catégorisé « pro parte » selon l’arrêté susmentionné. Aucune espèce hygrophile légale n’a été inventoriée au sein de la zone de projet.

Tableau 2 : Habitats naturels de la zone de projet. « H » habitat hygrophile ; « p. » pro parte, pas entièrement ou systématiquement caractéristique de zones humides ; l’habitat Roncier n’est pas caractéristique des zones humides.

Habitat	Code CORINE	Habitats de zones humides
Friche culturale	87.1	p.



Figure 10 : La zone de projet vue vers l’est © SIRE Conseil - 16 mai 2024

3.3 Conclusions quant au caractère humide

La présente expertise n’a permis de délimiter aucune zone humide réglementaire sur les bases des critères pédologiques et botaniques.

Le projet d’aménagement qui se tiendra sur la future zone à urbaniser n’est pas susceptible d’être soumis à la rubrique 3.3.1.0 au titre de la Loi sur l’eau.

4 Prédiagnostic écologique

4.1 Périmètres environnementaux connus et reconnus

Il n'existe aucun périmètre environnemental connu ou reconnu à l'échelle communale (pas de zone Natura 2000, de ZNIEFF de type 2 ni d'arrêté préfectoral de protection de biotope). Le site le plus proche correspond à une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1, et correspond à un ensemble de prairies en bord de Saune, situé à plus de 3 km au Nord de la zone de projet.

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1. Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats qui ont justifié la désignation de ces zones. À cet effet, il existe au niveau régional des listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ». En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif a, à de nombreuses reprises, sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses qui ont permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d'aménagement.

znief

ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

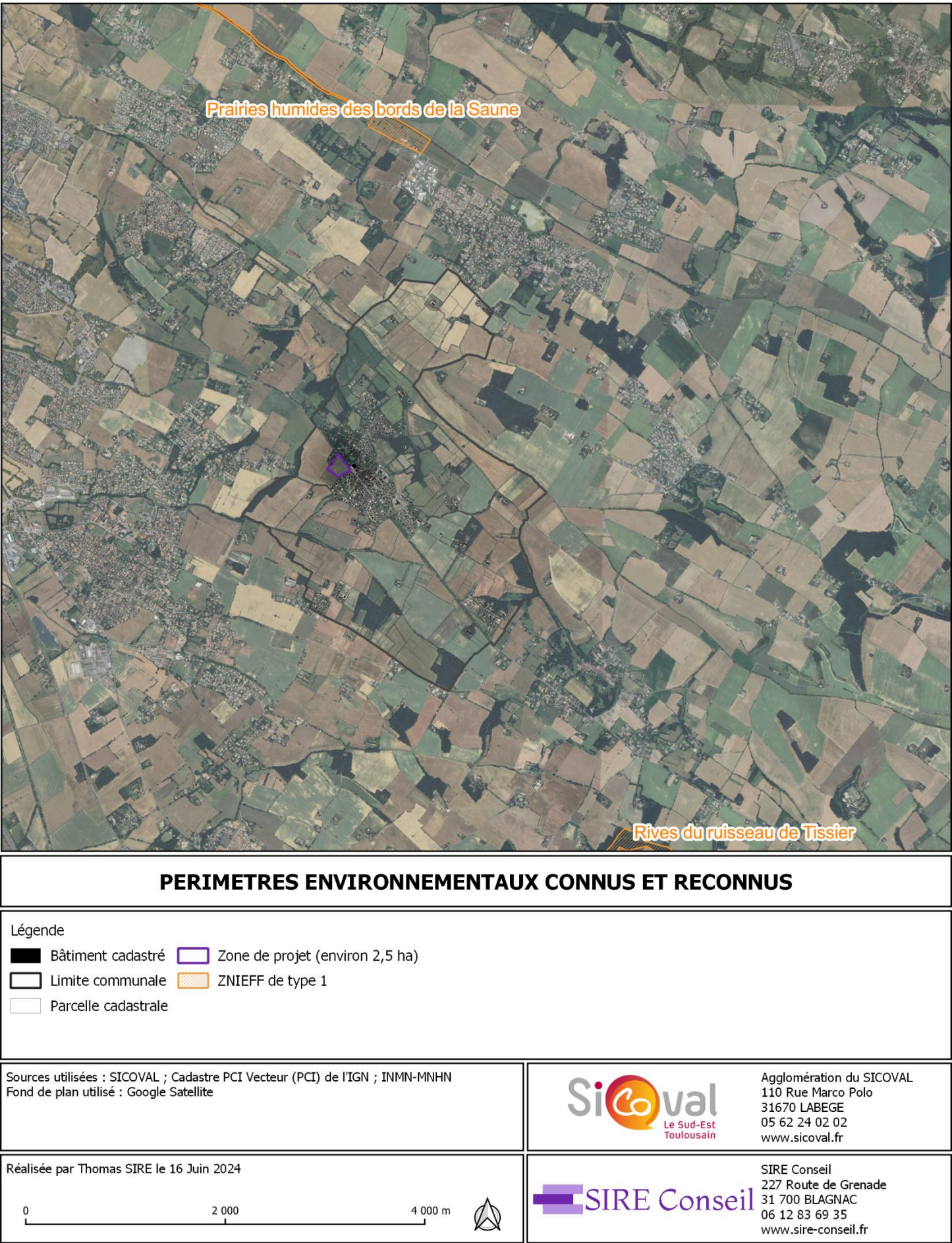


Figure 11 : Périmètres environnementaux connus et reconnus à proximité

4.2 Continuités écologiques

Dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), l’AUAT a mis en œuvre une méthode d’identification du maillage écologique de la grande agglomération toulousaine.

Une analyse croisée du SRADDET, des espaces naturels protégés et remarquables et des potentialités écologiques du territoire a été réalisée. L’analyse pas à pas des différents indices éco-paysagers sur le territoire met en évidence des milieux particulièrement intéressants et diversifiés vis-à-vis de la biodiversité.

Ce travail a permis de définir un maillage écologique constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques qualifiés selon leur importance qui peut être de premier ordre (structurant), secondaire ou bien dans un état peu fonctionnel. Les réservoirs de biodiversité dit « structurants » sont définis en s’appuyant sur la localisation des espaces naturels règlementés (Natura 2000, SRADDET et APPB) et remarquables (ZNIEFF et ZICO). Cette analyse a été complétée grâce à la lecture des résultats obtenus par la combinaison des indices de naturalité et d’hétérogénéité qui confortent la définition des réservoirs structurants et font apparaitre les réservoirs de biodiversité secondaires du territoire. La définition et la qualification des corridors qui traversent le territoire et joignent les différents réservoirs de biodiversité est faite d’un côté grâce aux continuités d’intérêt régionale inscrites dans le SRADDET Occitanie et de l’autre grâce aux résultats obtenus par le calcul de l’indice de connectivité.

A l’échelle communale, le maillage écologique d’importance communautaire identifie :

- Quelques réservoirs de biodiversité secondaires, correspondants aux milieux boisés ;
- Un corridor peu fonctionnel au nord et à l’est de la commune.



Figure 12 : Le concept de maillage écologique (Source : AUAT)

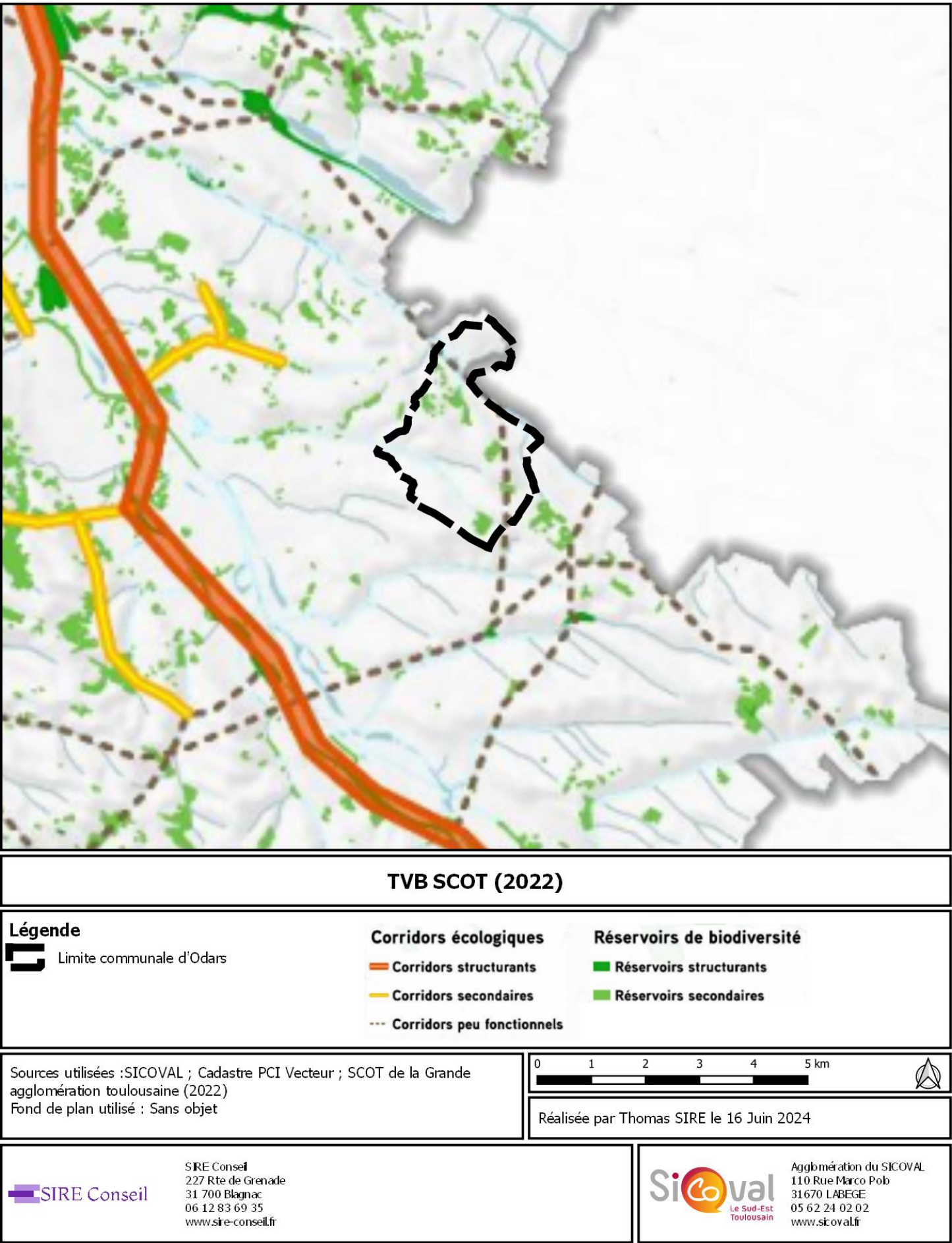


Figure 13 : Continuités écologiques définies par le SCOT en cours de révision

4.3 Expertise de terrain

Une visite de terrain a été réalisée le 16 mai 2024 par Thomas SIRE, ingénieur écologue disposant de plus de 15 années d’expérience en expertises écologiques. Les relevés ont été réalisés de jour.

Les conditions météorologiques étaient favorables aux observations (journée ensoleillée, 18 à 22°C, vent faible).

La période des inventaires était favorable à l’observation de l’essentiel des patrimonialités attendues dans ce secteur du sud-est toulousain et sur ce type de milieux.

4.3.1 Habitats naturels et flore

La zone de projet correspond à une friche post-culturelle. La dernière déclaration agricole auprès de la PAC (Politique Agricole Commune) remonte à 2016. Cette année-là, la parcelle était cultivée en Sorgho, avec un précédent blé dur d’hiver en 2015.

L’absence de travaux du sol depuis cette date a permis l’expression d’une diversité végétale moyenne. Les espèces inventoriées peuvent être rattachées au syntaxon phytosociologique de l’*Arrhenatheretea elatioris*. L’habitat correspond donc à une friche post-culturelle en transition vers une prairie de fauche oligotrophe à mésotrophe mésophile et acidiline, elle-même déjà en transition vers des fourrés médio-européens, en l’absence d’entretien.

Les espèces inventoriées sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Nom scientifique	Nom commun	Patrimonialité / caractère hygrophile
<i>Serapias vomeracea</i>	Sérapias en soc	RAS
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	RAS
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostif stolonifère	RAS
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	RAS
<i>Picris hieracioides</i>	Picride fausse épervière	RAS
<i>Jacobea vulgaris</i>	Jacobée commune	RAS
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis des prés	RAS
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	RAS
<i>Bromus hordaceus</i>	Brome mou	RAS
<i>Sison amomum</i>	Sison amome	RAS
<i>Centaurium erythraea</i>	Erythrée petite centaurée	RAS
<i>Pilosella officinarum</i>	Epervière piloselle	RAS
<i>Trifolium medium</i>	Trèfle intermédiaire	RAS
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette	RAS
<i>Vicia sativa</i>	Vesce cultivée	RAS
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte des villes	RAS
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs	RAS
<i>Quercus sp.</i>	Chêne	RAS
<i>Rubus sp.</i>	Ronce	RAS
<i>Juglans regia</i>	Noyer	RAS
<i>Anacamptis pyramidalis</i>	Orchis pyramidal	RAS
<i>Pyracantha coccinea</i>	Buisson ardent	EEE
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge	EEE
<i>Buddleia davidii</i>	Buddléia	EEE



Figure 14 : Espèces observées et photographiées au sein de la zone d’étude © SIRE Conseil

4.3.2 Faune

L'expertise faunistique a porté sur les oiseaux nicheurs, les traces et indices des mammifères, les reptiles ainsi que sur les Rhopalocères (papillons de jour).

Les inventaires ont permis d'identifier une espèce nicheuse probable : l'Alouette des champs (*Alauda arvensis*), en limite Ouest de la zone de projet (photo ci-contre).

L'espèce est quasi-menacée sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016). Sur la liste rouge régionale (2015), l'espèce est évaluée en préoccupation mineure. La hiérarchisation des espèces présentes en Occitanie, validée en CSRPN le 17/09/2019 classe l'espèce en enjeu faible.

C'est un oiseau des milieux ouverts et très ouverts. L'espèce utilise surtout les espaces dépourvus d'espèces ligneuses. On la rencontre le plus souvent dans des habitats de substitution aux pelouses et landes basses que constituent certaines cultures. Le nid correspond à une cuvette creusée le plus souvent au pied d'une touffe puis tapissée de matériaux fins (brins d'herbe, crins, poils).

Les autres oiseaux inventoriés sont les suivants :

- Merle noir (dans les jardins voisins) ;
- Pigeon ramier (en transit) ;
- Faucon crécerelle (en transit) ;
- Etourneau sansonnet (en alimentation) ;
- Pie bavarde (en transit) ;
- Martinet noir (en alimentation) ;
- Fauvette à tête noire (nicheuse possible dans une haie en limite nord de la zone de projet) ;
- Corneille noire (en transit).

L'inventaire des insectes a permis d'identifier les espèces communes suivantes, illustrées en page suivante :

- Procris ;
- Mélitée du Plantain
- Mélitée des Scabieuses
- Ascalaphe soufré ;
- Bourdon commun.

Aucune espèce de reptile n'a été identifiée.

Les patrimonialités faunistiques inventoriées au sein de la zone sont globalement faibles. Les potentialités d'accueil de la zone de projet pour des espèces patrimoniales apparaissent faibles. La zone constitue une vaste dent-de-crues, au contact d'espaces fortement urbanisés et « fragmentants » (route départementale n°2 au nord, route départementale 54A au sud-est).



Figure 15 : Mâle d'Alouette des champs photographié en limite de la zone de projet © SIRE Conseil



Figure 16 : Mélitée du plantain photographiée au sein de la zone de projet © SIRE Conseil



Figure 18 : Procris photographié au sein de la zone d'étude © SIRE Conseil



Figure 17 : Mélitée des scabieuses photographiée au sein de la zone de projet © SIRE Conseil



Figure 19 : Ascalaphe soufré photographié au sein de la zone de projet © SIRE Conseil

4.4 Synthèse et recommandations

Le Code de l’urbanisme offre un grand nombre d’outils permettant la traduction de prescriptions environnementales. La figure ci-contre schématise les recommandations environnementales qu’il conviendrait de traduire dans le PLU à l’occasion de la modification.

4.4.1.1 Traduction de la protection des éléments existants

La protection des éléments de paysage existants peut être assurée par différents outils :

- Des prescriptions affichées dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation
 - o Cet affichage est prescriptif et instruit selon un principe de compatibilité avec les autorisations d’urbanisme subséquentes (permis de construire / d’aménager).
- Un classement au titre des Espaces Boisés Classés à protéger
 - o Cette protection protège les éléments boisés du défrichement (c’est-à-dire évite un passage d’une destination boisée à une destination non boisée).
- Une protection en application des dispositions offertes par l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme
 - o Cette protection est affichée sur le règlement graphique du PLU. Elle soumet les coupes et abattages des éléments boisés isolés, linéaires ou surfaciques à déclaration préalable en mairie. Elle est associée à une réglementation spécifique pouvant exiger une compensation en cas de coupe/abattage nécessaire, par exemple la replantation d’un linéaire boisé deux fois supérieur à celui détruit. Cet outil est également intéressant dans la mesure où il permet d’exiger la compensation a posteriori, après constatation d’une infraction.
- Un classement en zone naturelle (éventuellement indicée, par exemple Np)
 - o Ce classement graphique est associé à une réglementation plus ou moins coercitive, en fonction des enjeux présents. Les autorisations d’urbanisme doivent être conformes à cette réglementation.

4.4.1.2 Traduction des moyens d’amplification des services écosystémiques

La fonctionnalité écologique de la zone peut être améliorée par la mise en œuvre de mesures d’amplification.

L’identification des moyens d’amplification peut être assurée via différents outils :

- Des prescriptions affichées dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation
 - o Cet affichage est prescriptif et instruit selon un principe de compatibilité avec les autorisations d’urbanisme subséquentes (permis de construire / d’aménager).
- Un classement au titre des Espaces Boisés Classés à créer
 - o Cette protection protège les éléments boisés du défrichement (c’est-à-dire évite un passage d’une destination boisée à une destination non boisée). Elle est assez peu adaptée à l’affichage d’une volonté de plantation si elle n’est pas associée à un autre outil, par exemple l’emplacement réservé.
- La mobilisation d’emplacements réservés.
 - o Cet outil, habituellement utilisé pour l’extension d’un cimetière ou l’élargissement d’une voirie peut être utilisé pour la restauration de continuités écologiques. Le propriétaire du terrain sur lequel un emplacement est réservé ne peut contrarier l’objectif de ce dernier. Le propriétaire bénéficie en revanche du droit de délaissement, c’est-à-dire la possibilité d’exiger du bénéficiaire de l’emplacement réservé (commune ou communauté de communes) qu’il achète le terrain.

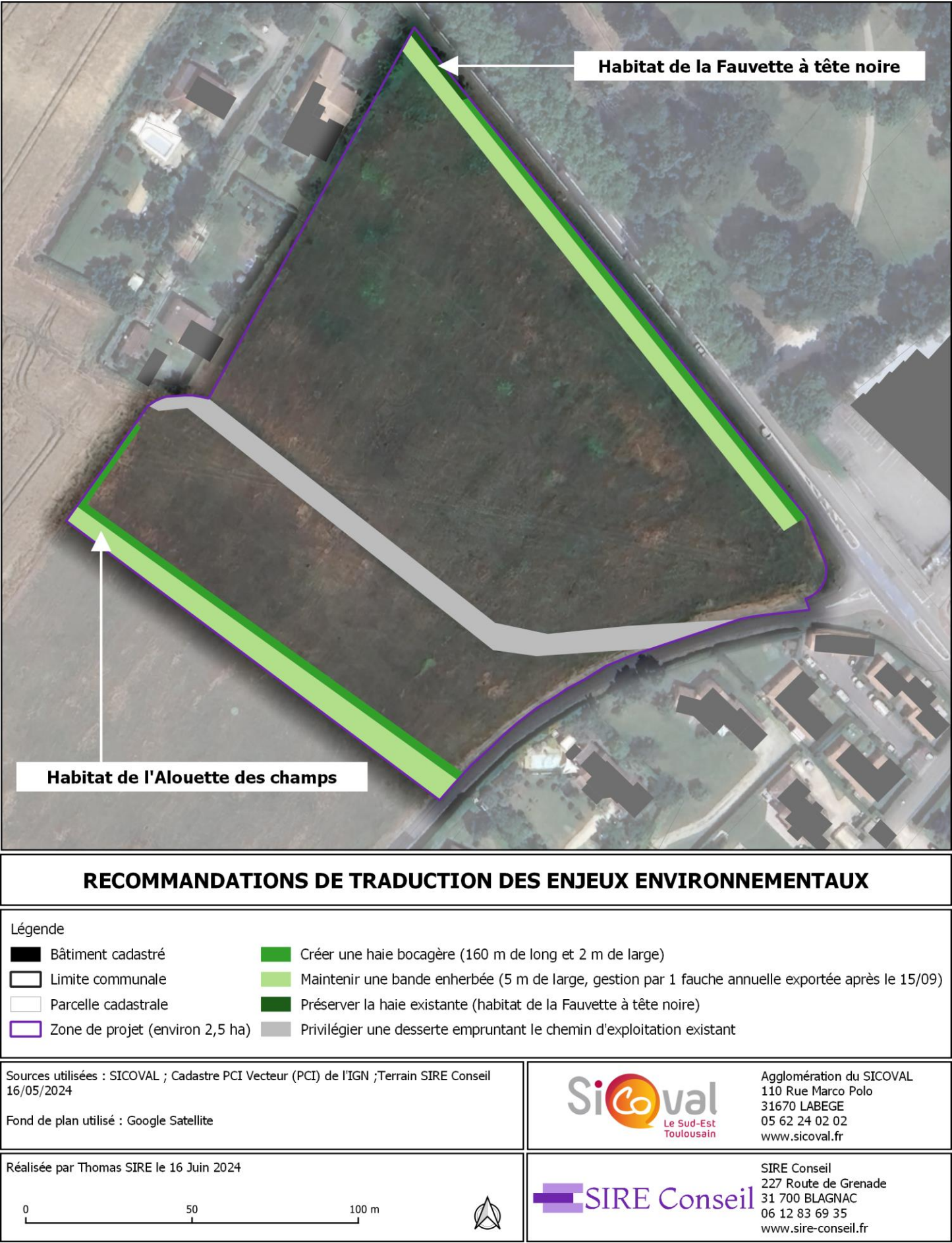


Figure 20 : Synthèse des recommandations de traduction des enjeux environnementaux et d'amplification