

**D.2024.10.02.3.5**  
**Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études**  
**pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale**  
**de la grande agglomération toulousaine**

**Séance du 2 octobre 2024**

**3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT**

**3.5 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU D'ESCALQUENS**

L'an deux mille vingt-quatre, le deux octobre à dix heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du vingt-quatre septembre deux mille vingt-quatre, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du vingt-trois septembre deux mille vingt-quatre.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>BEUILLÉ Michel</b>	<b>LAIGNEAU Annette</b>
<b>FOUCHIER Dominique</b>	<b>RUSSO Ida</b>
<b>LE MURETAIN AGGLO</b>	
<b>DESCHAMPS Gilbert</b>	<b>SUTRA Jean-François</b>
<b>SICOVAL</b>	
<b>GRAND OUEST TOULOUSAIN CC</b>	
<b>ALEGRE Raymond</b>	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

**ANDRE** Gérard, représenté par M. BEUILLE  
**MANDEMENT** André, représenté par M. DESCHAMPS  
**MOUDENC** Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU  
**SUAUD** Thierry, représenté par M. SUTRA  
**TRAVAL-MICHELET** Karine, représentée par M. FOUCHIER  
**URSULE** Béatrice, représentée par Mme RUSSO

### Délégués titulaires excusés

<b>ALENÇON</b> Alain	<b>ESPIC</b> Bruno	<b>PORTARRIEU</b> Jean-François
<b>ANDRE</b> Christian	<b>ESQUERRE</b> Diane	<b>RODRIGUES</b> Patrice
<b>ARSAC</b> Olivier	<b>FAURE</b> Dominique	<b>ROUGÉ</b> Michel
<b>BARRAQUÉ-ONNO</b> Véronique	<b>FERNANDEZ</b> Marc	<b>SANGAY</b> Dominique
<b>BERGIA</b> Jean-Marc	<b>FERRER</b> Isabelle	<b>SEBI</b> Jacques
<b>BEZERRA</b> Gil	<b>FOUCHOU-LAPEYRADE</b> Jean-Pierre	<b>SEGERIC</b> Jacques
<b>BOLZAN</b> Jean-Jacques	<b>GASC</b> Jean-Pierre	<b>SERP</b> Bertrand
<b>CARLES</b> Joseph	<b>GRIMAUD</b> Robert	<b>SÉVERAC</b> Philippe
<b>CARLIER</b> David-Olivier	<b>GUYOT</b> Philippe	<b>SIMON</b> Michel
<b>CASTERA</b> Didier	<b>KARMANN</b> Thomas	<b>SOURZAC</b> Jean-Gervais
<b>CHOLLET</b> François	<b>LAGARDE</b> Dominique	<b>SUSIGAN</b> Alain
<b>COGNARD</b> Gaëtan	<b>LATTARD</b> Pierre	<b>TERRAIL-NOVES</b> Vincent
<b>COLL</b> Jean-Louis	<b>MARTY</b> Souhayla	<b>TOPPAN</b> Alain
<b>DELPECH</b> Patrick	<b>MEDINA</b> Robert	<b>TOUNTEVICH</b> Christophe
<b>DELSOL</b> Alain	<b>MOGICATO</b> Bruno	<b>TOUZET</b> Sophie
<b>DENOUVION</b> Victor	<b>NOUVEL</b> Honoré	<b>VAILLANT</b> Romain
<b>DOITTAU</b> Véronique	<b>PERE</b> Marc	<b>ZANATTA</b> Thierry
<b>DUHAMEL</b> Thierry	<b>PLANTADE</b> Philippe	

### Délégués suppléants excusés

<b>ARDERIU</b> François	<b>ESPIC</b> Xavier	<b>ROUSSEL</b> Jean-François
<b>BAUDEAU</b> Fabrice	<b>LAY</b> Sophie	<b>TAUZIN</b> Christian
<b>CARDEILHAC-PUGENS</b> Etienne	<b>MILHAU</b> Claude	<b>TRONCO</b> Jean-Luc
<b>CARRAL</b> Alain	<b>NORMAND</b> Xavier	

Nombre de délégués	En exercice : 66	Présents : 7	Votants : 13
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 13

Par courrier daté du 12 juillet 2024, la commune d'Escalquens a adressé pour avis au SMEAT son projet de révision de PLU, arrêté par son conseil municipal du 11 juillet 2024.

### **Présentation du projet de 1<sup>ère</sup> révision du PLU d'Escalquens**

La commune d'Escalquens, membre du Sicoval, est située au Sud-Est de l'agglomération toulousaine. D'une surface de 842 hectares, la commune comptait 6 813 habitants en 2017 (données INSEE). Sa croissance démographique moyenne a été estimée à +1,8 % par an entre 2014 et 2020. La commune souhaite modérer son taux de croissance et le porter à environ +1,5 % par an, ce qui porterait sa population communale à 9 170 habitants en 2039.

Le PADD du PLU est basé sur trois axes, développés à partir de 7 grands enjeux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement :

- Axe 1 : une ville équilibrée, vivante et attractive.
- Axe 2 : une organisation pour répondre aux enjeux actuels et futurs.
- Axe 3 : un environnement considéré et valorisé.

Afin de continuer à accueillir population et emploi, Escalquens – qui inscrivait sa croissance dans une logique d'extension – a décidé, au travers de son PADD et de la partie réglementaire de son PLU révisé, d'inverser cette tendance en favorisant l'intensification de son tissu urbain. L'accueil de population est prévu à 65 % dans le tissu urbain existant avec un objectif de production de 785 logements tant en densification qu'en renouvellement urbain contre 35 % en extension (425 logements prévus sur les deux secteurs du Sauzat et des Capitouls). Les projections en termes de production de logements ciblent une densification du centre-bourg à hauteur de 250 logements, la réalisation d'un projet de résidence senior qui produira 110 logements, ainsi que, de façon plus globale, environ 415 logements au sein l'enveloppe urbaine.

Les secteurs d'extension ont été limités par rapport aux possibilités existantes dans le 1<sup>er</sup> PLU : seuls deux secteurs seront nécessaires pour produire de l'habitat conséquemment aux objectifs d'accueil de population. Il s'agit du secteur des Capitouls et de celui de Sauzat. Leurs densités moyennes seront compatibles avec les recommandations du SCoT, soit environ 50 logements / hectare, et supérieures à celles constatées entre 2011 et 2021.

En termes de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Paysagers (ENAF), l'analyse du potentiel foncier a permis de constater que 42.6 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 dont 11.2 ha pour de l'habitation (soit 475 logements) et 31.4 ha pour de l'activité et de l'équipement. Depuis 2021, la consommation en ENAF s'est élevée à 2.1 ha en date de mars 2024.

En intensification urbaine, les projections prévoient une consommation de 6.1 ha d'ENAF. Les projets en extension estiment la consommation à 14.1 ha dont 11.4 ha pour le secteur Capitouls/Plaine des Sports et 2.7 ha pour celui de Sauzat. Le projet de PLU étant conçu sur 15 ans, cette consommation est phasée pour s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : 19,6 ha de consommation entre 2025 et 2031 puis 2.7 ha entre 2031 et 2039.

Le PADD prévoit également une consommation à long terme de 10 ha pour le développement de la zone d'activités de La Masquère mais traduite réglementairement par une zone agricole qui ne « consomme » pas d'ENAF sur la période 2025/2031. Cette mobilisation sera évaluée ultérieurement en fonction des besoins économiques de la commune et dans le respect des objectifs de sobriété foncière.

Les densités retenues et les localisations des secteurs d'extension à proximité des services et transports sont des facteurs d'optimisation des extensions nécessaires pour répondre au projet communal.

Les orientations du PADD sont traduites par la définition de zones (document graphique du règlement) et d'outils réglementaires spécifiques (règlement écrit) :

Des zones urbaines résidentielles différenciées suivant leur formes urbaines (zones UL, UM, Ui, Ug, Ud).

- La zone Ue correspond aux tissus urbains à vocation économique (zones d'activités de La Masquère, de Bogue, de la Cousquille et de La Grave) majoritairement situés au sud-est de l'Avenue de Toulouse.
- La zone Uq correspond aux secteurs dédiés aux équipements (culturels, sportifs) et espaces publics présents au sein de l'espace urbain. Ils incluent à ce titre les aires d'accueil des gens du voyage en secteur Uq-v.
- La zone Us correspond aux tissus urbains mixtes, d'habitat, de commerces et de services présents sur plusieurs secteurs de la commune. Ces tissus étant assez diversifié, des secteurs différenciés ont été créés : Us-0, Us-1 et Us-2.
- La zone A correspond à de la zone agricole. Elle dispose d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) classé en zone A1 et d'une zone agricole photovoltaïque Apv (qui était déjà existante).
- La zone N correspond aux espaces naturels de la commune.

Le projet de PLU révisé décline un outil de maîtrise de l'aménagement à travers trois OAP « sectorielles » et quatre OAP « thématiques » :

- OAP thématiques : « Cadre de vie », « TVB / biodiversité », « Mobilités », « Phasage ».
- OAP sectorielles : « Sauzat », « Capitouls – Plaine des Sports », « Bourg-Centre ».

Les fiches de l'OAP « TVB / biodiversité » traitent de la prise en compte du végétal et de la biodiversité, des clôtures, de la gestion de l'eau et de l'éclairage (trame noire).

L'échéancier des zones à urbaniser porte sur 2 secteurs de développement futur représentant environ 2.7 hectares pour le secteur de Sauzat ainsi qu'une superficie à déterminer pour l'extension de la zone d'activités de la Masquère, pour la période comprise entre 2031 et 2039.

### **Analyse du projet de révision du PLU au regard du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**

L'analyse du projet de PLU a été réalisée sur la base des axes du SCoT en vigueur, le rapport de présentation explicitant les modalités de compatibilité selon les trois axes : « maîtriser l'urbanisation », « polariser le développement » et « relier les territoires ».

1 – Concernant l'axe « Maîtriser » :

Le projet de PLU conforte la place de l'agriculture, assure la pérennité des espaces agricoles protégés et tend à préserver les lisières entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et/ou naturels.

Le projet de PLU protège les espaces de nature en maintenant l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus, préservant les paysages des Coteaux de l'Est, améliorant la qualité paysagère et bâtie de ses entrées de ville, préservant sa trame verte et bleue, proposant une trame noire (protection contre les nuisances lumineuses) et en protégeant son patrimoine, en particulier vernaculaire.

Selon la prescription P9 du SCoT en vigueur, une largeur d'inconstructibilité de 50m doit protéger le corridor écologique dans les espaces non urbanisés afin d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Cette précision pourrait être apportée dans l'OAP thématique. De plus, sous réserve d'une étude spécifique, cette largeur peut être adaptée au contexte écologique local, et justifié par le rapport de présentation du PLU révisé. Ce point fait l'objet d'une recommandation.

En ce qui concerne la protection des espaces agricoles, le règlement de la zone agricole en zones A et Apv autorise les destinations « artisanat et/ou commerce de détail » et « industrie », à condition « *qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.* ». Il est demandé d'apporter une justification plus étayée par rapport au règlement quant à la nécessité d'ouvrir la totalité de la zone agricole à de l'industrie agro-alimentaire, ainsi que la zone agricole photovoltaïque, eu égard aux prescriptions du SCoT relatives à la protection des espaces agricoles protégés. Ce point fait l'objet d'une recommandation.

## 2 - Suivant l'axe « Polariser le développement » :

- Le PLU prévoit une production d'environ 785 logements. L'étude de densification estime que 65% de la production de logements peut l'être au sein de l'enveloppe urbaine. Ce projet respecte les objectifs du SCoT liés à un encouragement de la production de logements au sein des espaces urbanisés.
- Le PLU prévoit une diversification de production de logements et ses règles s'inscrivent dans les prescriptions du SCoT relatives à la part de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle opération et à la part de logements locatifs sociaux aux communes non assujetties à la loi SRU.
- Le PLU favorise l'accueil de logements dans les territoires les mieux desservis en transports en commun.
- La justification de la consommation des pixels respecte les prescriptions et recommandations du SCoT.
- Le PLU favorise le renouvellement des zones d'activités économiques sur elles-mêmes, notamment à proximité des transports en commun.
- En ce qui concerne le commerce, le projet de PLU porte une polarisation commerciale au sein des centralités et des espaces déjà urbanisés existants par la création d'une zone Us, déclinée suivant les types de commerces existants.

Le SMEAT relève des erreurs matérielles :

- Sur le document graphique réglementaire, les « Jardins des Coquelicots » ne font pas l'objet d'une étiquette renseignant la destination du secteur.
- A l'Ouest de la commune, la zone située entre la zone A et la zone Ue de la Masquère ne fait pas l'objet d'une étiquette précisant sa vocation.
- Le règlement écrit de la zone urbaine UL à vocation « hameau » ou « écarts » autorise des extensions de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui ne correspond pas aux objectifs de limitation stricte de développement assignés à cette zone, comme explicité par le rapport de présentation.

Il est recommandé de corriger ces erreurs matérielles.

La commune d'Escalquens disposait, en termes d'extension urbaine, d'un potentiel de 12 pixels dont 6 étaient déjà mobilisés par d'autres opérations d'aménagement. Pour améliorer la compréhension du rapport de présentation présentant la mobilisation des pixels du SCoT par les nouveaux projets d'extension urbaine, la carte de la page 315 pourrait être amendée afin de justifier de la consommation effective des pixels par projets :

- 1 pixel à vocation économique sur le secteur de Capitouls / Plaine des Sports pour la partie « équipements » et 1 pixel à vocation mixte pour la partie « habitat » sur ce même secteur.
- ½ pixel à vocation mixte sur le secteur de Sauzat.

De plus, les aplats de couleur des pixels semblent inversés entre pixels mobilisés et pixels non mobilisés. Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle pour éviter des confusions de compréhension. Ces points font l'objet d'une recommandation.

## 3 - Suivant l'axe « Relier » :

Le projet de PLU met en œuvre les orientations du SCoT en matière de mobilité et de cohérence urbanisme/transport. L'ouverture à l'urbanisation et la mobilisation des pixels pour les secteurs de Sauzat et de Capitouls s'inscrivent dans la P108 du SCoT : ces secteurs sont desservis par un transport en commun structurant (gare) situé à moins de 600 m des lieux de projets, ainsi que par deux lignes de bus dont l'offre cumulée respecte la prescription du SCoT (120 courses/jour).

Les mobilités actives trouvent une traduction dans le PLU soit par des emplacements réservés soit par l'OAP thématique « mobilités ».

### **Avis du SMEAT**

Le projet de révision du PLU d'Escalquens prend en compte les attentes et objectifs du SCoT opposable en matière d'environnement (corridors écologiques, TVB, préservation des espaces agricoles et naturels protégés, paysages, patrimoine bâti et naturel, etc.).

Les objectifs en matière de production de logement et de logement locatif social sont compatibles avec le PLH du Sicoval.

L'intensification urbaine est renforcée, notamment par son OAP thématique « cadre de vie » et la cohérence urbanisme/mobilité est prise en compte dans ses choix de développement en extension urbaine.

L'extension des zones d'urbanisation future est encadrée tant par des OAP sectorielles, que par l'OAP thématique « Phasage », et par l'OAP thématique « TVB/biodiversité ».

En matière commerciale, le projet de PLU renforce les commerces existants et les concentre au sein de la zone Us.

En matière économique, le projet de PLU révisé prévoit, à plus long terme, le développement de la zone d'activité de La Masquère.

Au regard de cette analyse, il est proposé au Comité Syndical d'émettre un avis favorable au projet de révision du PLU d'Escalquens assorti de recommandations exposées dans la présente délibération.

### **Le Comité Syndical**

**Entendu l'exposé de Madame la Présidente**

**Après en avoir délibéré**

**ARTICLE 1 : EMET** un avis favorable avec les recommandations proposées.

**ARTICLE 2 : DIT** que cette délibération sera notifiée à Monsieur le Maire d'Escalquens.

**ARTICLE 3 : DIT** que cette délibération sera transmise à :

- Monsieur le Président du Sicoval pour information.
- Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité de l'Etat.

**Ainsi fait et délibéré, les jour  
Mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme**

**La Présidente**

  
**Annette LAIGNEAU**

