

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESCALQUENS

LE PROJET DE PADD/COMPLET

DOCUMENT DE TRAVAIL

**1 >> Axe 1 : Prévoir un dynamisme communal soutenable..... 6**

Prévoir une production maîtrisée de logements pour répondre aux besoins à court et moyen terme

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

Ajuster les équipements à l'accueil de population

Adapter l'offre de commerces et services de proximité à l'évolution des modes de vie

Soutenir la dynamique économique locale (et régionale ?)

**2 >> Axe 2 : Moderniser l'organisation du territoire communal..... 8**

Structurer une véritable centralité, propice au vivre-ensemble

Equilibrer le développement de l'habitat, encadrant la densification et limitant la consommation d'espaces

Qualifier le réseau structurant pour faciliter les connexions entre quartiers

Développer une desserte numérique de qualité, adaptée aux usages actuels

Elaborer une politique de stationnement répondant aux besoins de tous

**3 >> Axe 3 : Intégrer le projet communal dans son environnement ..... 11**

S'appuyer sur les composantes paysagères, armature de l'aménagement communal

S'adapter au changement climatique et économiser les ressources

Favoriser les modes de déplacements doux

Développer l'intermodalité et favoriser l'utilisation de transports collectifs

Préserver la santé de tous les habitants en réduisant leur exposition aux nuisances

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## INTRODUCTION

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les 10 années à venir. Clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD à l'article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Ce projet est élaboré dans une logique de développement durable. En effet, suite au Grenelle de l'Environnement, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 Juillet 2010 a renforcé le champ d'intervention du PADD en matière de développement durable, notamment. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové publiée au Journal officiel le 26 mars 2014 complète les objectifs du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD intègre également les deux principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en 2001, conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre

- Entre d'une part, le renouvellement urbain, développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.

- Au niveau géographique entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile. Avec une utilisation économe de l'espace, la préservation de l'environnement dans son acception la plus large (ressources naturelles, sites et paysages, patrimoine bâti, risques et nuisances, etc.).

- La satisfaction des besoins

- En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements

- En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines

## ENJEUX

---

Le Plan Local d'Urbanisme d'Escalquens dont le PADD constitue un élément essentiel, doit s'inscrire dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale. Il doit s'inscrire également dans les politiques menées au niveau de la Communauté d'Agglomération du Sicoval notamment le Programme Local de l'Habitat, et le Plan Climat Air Energie Territorial.

### - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT, révisé et approuvé le 27 avril 2017 (révision N°2 en cours), est un document cadre de planification stratégique dans une perspective de développement durable. Dans un rapport de compatibilité, il s'agit notamment de :

- Maîtriser le développement urbain en hiérarchisant l'ouverture à l'urbanisation des sites d'extension urbaine identifiés dans le cadre du SCoT (pixels),
- Mettre en oeuvre les trames vertes et bleues pour assurer une continuité des espaces naturels et préserver le cadre de vie des habitants.

### - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 définit les 4 orientations suivantes à l'échelle du territoire :

- Maintenir l'attractivité du territoire du Sicoval,
- Maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat,
- Répondre aux besoins diversifiés des ménages et les accompagner dans leur parcours résidentiel,
- S'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétique des logements.

### - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le projet mobilités 2020-2025-2030, valant PDU, de la Grande Agglomération Toulousaine porte sur la mise en oeuvre d'un schéma multimodal des déplacements qui s'applique à tous les territoires et articulé sur trois principes :

- Mettre en oeuvre une politique de transport en commun plus capacitaire et promouvoir les modes actifs pour faire face au développement des territoires
- Maîtriser le développement urbain, incluant l'intensification urbaine et la mixité fonctionnelle à proximité des gares et axes structurants de transports en commun
- Mettre en oeuvre un plan de circulation-stationnement en optimisant les capacités résiduelles du réseau routier structurant

Face à ce constat, Escalquens doit donc construire un projet cohérent répondant aux enjeux suivants :

- Créer les conditions nécessaires pour une dynamique de croissance positive adaptée au territoire ;
- Limiter la consommation d'espaces et renforcer le développement urbain à proximité du centre et de ses commodités ;
- Préserver le cadre de vie en s'appuyant sur les qualités du territoire.

## 1 >> AXE 1 : PREVOIR UN DYNAMISME COMMUNAL SOUTENABLE

En raison notamment de son positionnement stratégique, aux portes de la métropole toulousaine et de son cadre de vie attractif, entre ville intense et campagne, la commune d'Escalquens reste attractive, tant au niveau démographique qu'économique.

Un des objectifs de la commune est donc de poursuivre un accroissement de sa population, de manière maîtrisée et adaptée aux équipements publics, afin d'une part, de participer à l'accueil démographique à l'échelle de l'aire urbaine toulousaine et d'autre part de maintenir les équipements et services publics, qui assurent la préservation d'une vie locale dynamique. La maîtrise de cet accueil doit garantir une bonne intégration des nouveaux habitants dans leur diversité et assurer le bon dimensionnement des équipements publics.

L'autre aspect de cet objectif d'accueil est de poursuivre le développement des zones d'activités de la commune, notamment pour équilibrer le ratio emplois/habitants et pour participer au dynamisme économique du territoire.

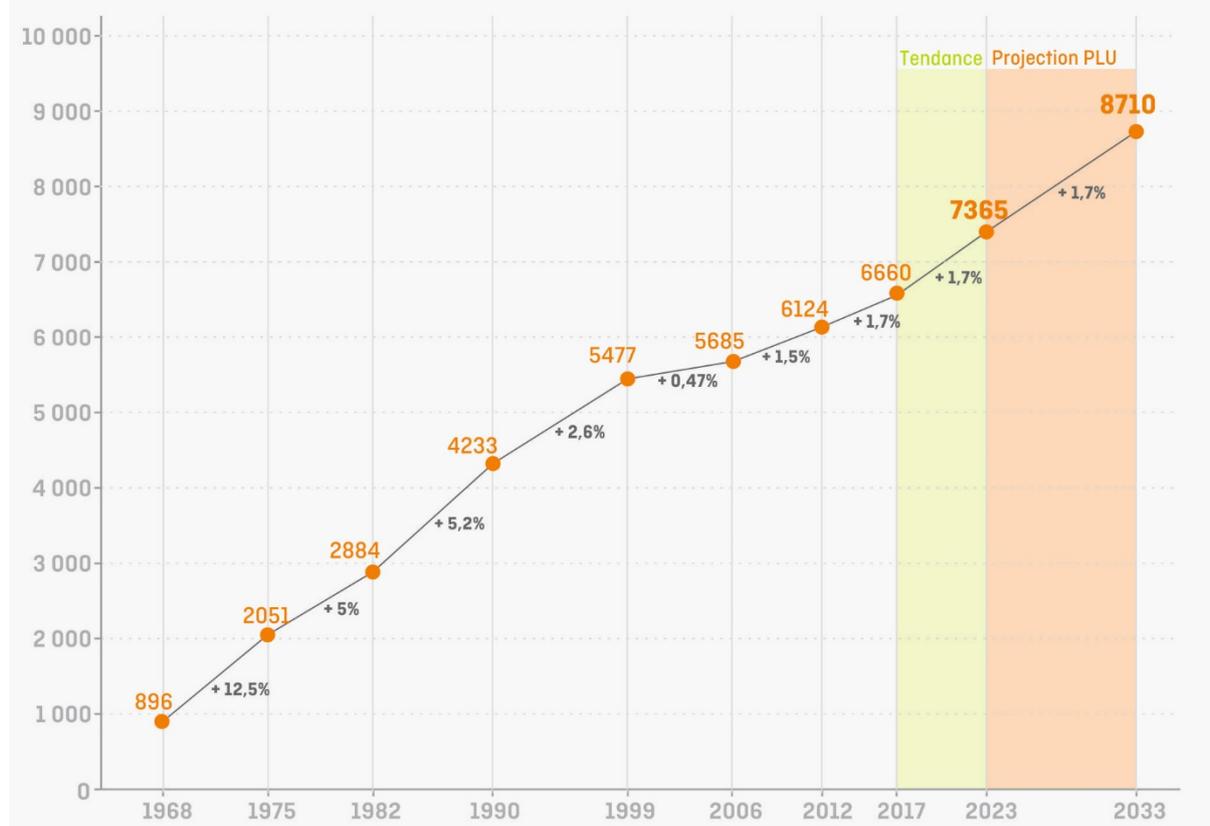
### Prévoir une production maîtrisée de logements

La population communale a rapidement augmenté entre 1968 et 1999 (croissance annuelle de plus de 6%), avec plus de 4 500 habitants supplémentaires en 30 ans. Cette croissance s'explique en grande partie par l'attractivité forte des zones périurbaines de l'agglomération toulousaine et la forte croissance démographique de l'aire métropolitaine. La croissance démographique s'est aujourd'hui réduite à moins de 2% d'augmentation par an avec un apport de 1 500 habitants sur les vingt dernières années.

La commune compte **6 660 habitants en 2017** et comptera, au rythme actuel de croissance annuel de 1,7 %, **7 365 habitants en 2023** (qui sera pris comme le To du PLU).

La commune souhaite donc maintenir ce taux de croissance annuel soit aux alentours de 1,7 % par an. Ce taux doit permettre une croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal. La population communale sera ainsi portée à **environ 8 710 habitants en 2033**, impliquant la production de 875 logements sur les dix ans du PLU.

### Evolution passée et projetée de la population communale



## **Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle**

La commune souhaite poursuivre la diversification de l'habitat afin de garantir un habitat pour toutes les générations et favoriser l'ancrage de la population en assurant le parcours résidentiel. Dans les futures opérations envisagées, la volonté communale est ainsi de :

- **Poursuivre la diversification de la taille des logements**  
Escalquens est une commune familiale avec une taille des ménages de 2,3 en 2017. Toutefois, l'offre de logements est composée majoritairement de grandes surfaces, de type T4 et plus. La commune souhaite faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages en diversifiant la taille des logements. Au regard de l'accroissement du nombre des personnes âgées, dans les années à venir, et notamment des plus de 75 ans, cette diversification permettra également d'améliorer les parcours résidentiels chez les personnes âgées.
- **Poursuivre les efforts en faveur du développement de l'offre locative**  
Dans le même objectif, il s'agit de permettre aux jeunes ménages de trouver des appartements en location.
- **Assurer les besoins en logements spécifiques**
  - Respecter les objectifs du PLH (production de LLS, logements abordables - accession à prix modéré, etc.)
  - Mettre en œuvre l'objectif réglementaire de 20% de logements locatifs sociaux.
  - Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements pour les personnes âgées et développer une offre spécifique adaptée à leurs besoins

## **Ajuster les équipements à l'accueil de population**

*Cette orientation sera développée suite à l'étude bourg centre*

- Préserver le niveau d'équipements existants, anticiper leur évolution, agrandissement, et leur adaptation au regard des besoins futurs de la population
- Restructurer les équipements du centre pour conforter sa polarité
- Développer un secteur d'équipements sportifs et communaux (plaine des sports)

## **Adapter l'offre de commerces et services de proximité à l'évolution des modes de vie**

*Cette orientation sera développée suite à l'étude bourg centre*

- Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, professions libérales, services...) répondant aux besoins locaux et viser à un équilibre dans la représentation des formes de commerces.  
Face au développement des grands pôles commerciaux périphériques, l'offre commerciale de proximité du centre-ville doit être renforcée. Les pôles de proximité (centre commercial de la Cousquille, Espace 61 etc) doivent également être maintenus et redynamisés au sein des différents quartiers.
- Soutenir le dynamisme du commerce en favorisant son accessibilité (plan de circulation, politique de stationnement adaptée et partagée, liaisons douces, etc.)
- Maintenir et développer le marché dominical par l'offre diversifiée de produits de consommation

### Soutenir la dynamique économique locale et régionale

- Conforter et développer les zones d'activités économiques, notamment par l'extension de la Masquère et l'accueil d'activités économiques sur le secteur des Capitouls
- Encourager la requalification et la densification des parcs d'activités existants
- Permettre l'installation d'activités innovantes, le développement de nouveaux modes de travail
- Encourager l'implantation d'activités à plus forte valeur ajoutée et génératrices d'emplois

## **2 >> AXE 2 : MODERNISER L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL**

*L'objectif est de mettre en œuvre la politique globale d'accueil de population raisonnée en limitant la consommation de nouveaux espaces et en favorisant une densification maîtrisée des espaces déjà urbanisés. L'urbanisation de la commune doit ainsi être équilibrée entre densification du centre et zones d'extension.*

*La mise en œuvre de cette politique d'accueil doit aussi permettre de questionner les voies de communication et les connexions entre les différents quartiers.*

### Structurer une véritable centralité, propice au vivre-ensemble

***Cette orientation sera développée suite à l'étude bourg centre***

Le PLU participera à la restructuration et au développement d'un véritable bourg-centre identifiable. Cette restructuration vise à :

- Développer un centre-ville multifonctionnel : services (coworking, etc.), commerces, marché (installation d'une halle lauragaise)
- Améliorer sa visibilité et sa lisibilité
- Impulser une dynamique commerciale
- Développer un habitat diversifié notamment par sa forme urbaine
- Créer un centre-ville soucieux des ressources naturelles et durable
- Assurer les solidarités nécessaires au vivre ensemble
- Préserver et renforcer le dynamisme et le lien social lié à l'offre d'équipements, de services et au tissu associatif
- Favoriser les modes de déplacements doux et réorganiser le stationnement.

### Equilibrer le développement de l'habitat, encadrant la densification et limitant la consommation d'espaces

***Cette orientation sera développée suite à l'étude bourg centre***

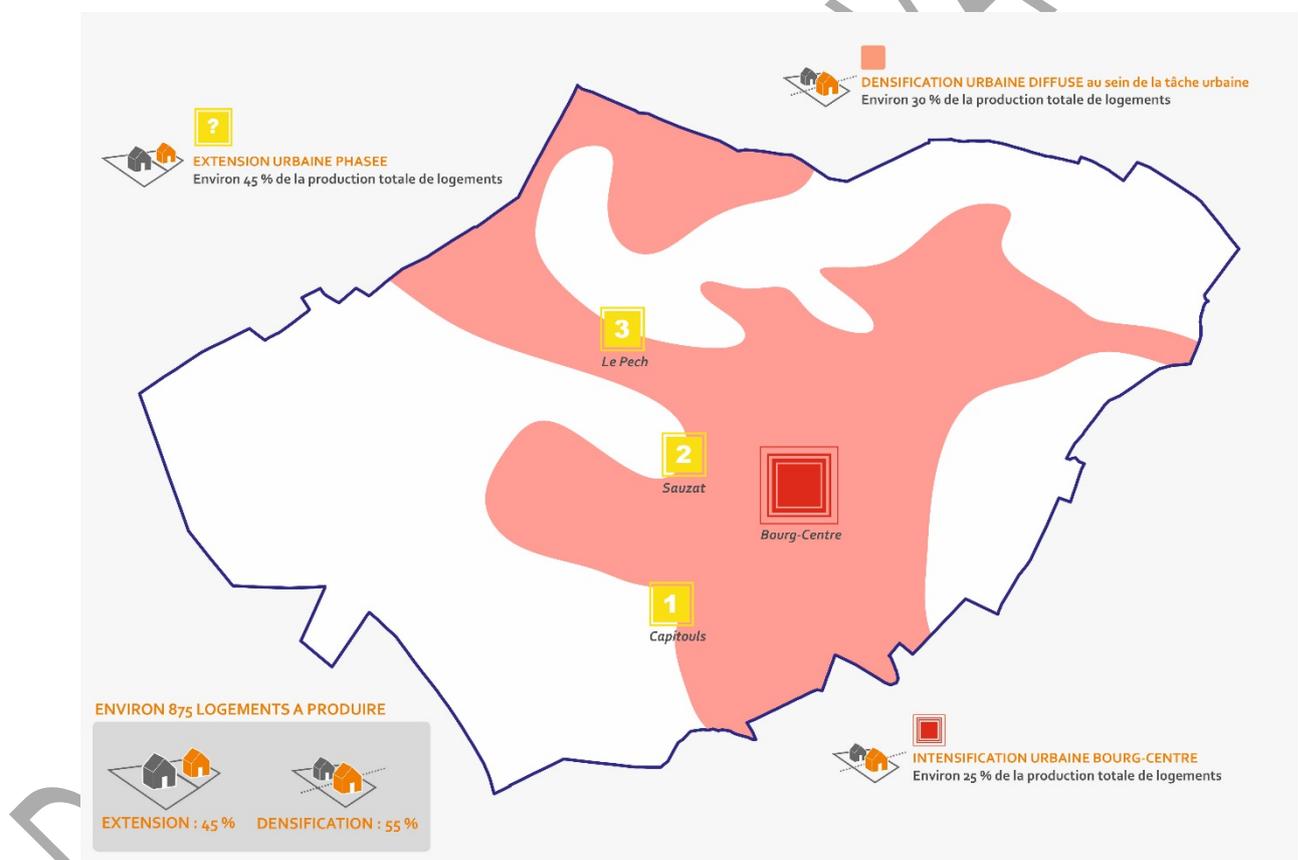
- Limiter les secteurs d'extension et prévoir un phasage précis de ces derniers (desserte, réseau structurant, équipements etc.)  
Afin de limiter la consommation d'espace, le scénario de développement sera équilibré entre densification et extension et sera phasé dans le temps.  
**La production de logements sur la période 2010-2020 était de l'ordre de 50 % en densification et 50% en extension urbaine.**  
La priorité sera donnée à l'intensification urbaine avec notamment l'aménagement du bourg centre.

Le reste de cet accueil se fera en extension et de manière phasée afin d'une part d'y maîtriser l'urbanisation et d'autre part d'y prévoir tous les équipements nécessaires, de manière à organiser un accueil progressif et cohérent

1. Secteur des Capitouls
2. Secteur du Sauzat
3. Secteur du Pech

Ce phasage défini en cohérence avec l'aménagement du bourg centre permettra de réaliser les équipements publics et sportifs (et adapter ceux existants) nécessaires à l'évolution de la commune

En termes de perspective maximum de production de logements, environ 55% de la production de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants se fera en intensification urbaine (environ 25% sur le bourg centre et 30% en densification), le reste de l'accueil soit 45% de la production de logements nécessaires se fera par l'extension urbaine avec un phasage temporel cadré. Au-delà de ce phasage, la densification sera mieux encadrée afin de la rendre plus harmonieuse avec le tissu urbain existant et plus respectueuse du patrimoine des habitants.



- Assurer un équilibre dans le développement de l'habitat
  - Développer l'équilibre entre habitat individuel et collectif
  - Veiller à la bonne adéquation entre le développement urbain et l'évolution de la population d'une part et les capacités des réseaux et services
  - Maîtriser le renouvellement urbain des zones pavillonnaires : maîtriser la densification afin de tenir compte de la trame bâtie, des enjeux paysagers et de la qualité du cadre de vie à offrir aux habitants.
  - Assurer une bonne répartition des différents types de logements au sein des futures opérations
- Conforter l'offre de logements dans le centre
  - Engager un modèle urbain durable à travers la production de formes urbaines diversifiées

- Ces formes urbaines diversifiées et intégrées devront proposer une variété de logements et accueillir une diversité de ménages

### **Qualifier le réseau structurant pour faciliter les connexions entre quartiers**

#### ***Cette orientation sera développée suite à l'étude bourg centre***

- Travail sur les entrées de ville, vecteur de l'image de la commune
- Réorganiser les connexions en coordination avec restructuration du Bourg centre
- Encourager la fluidité des liaisons et des échanges entre les différents quartiers résidentiels
- Diminuer l'effet de rupture généré par la RD16
- Donner une vocation urbaine à l'avenue de Toulouse
- Sécuriser les voies structurantes du territoire aux abords des espaces urbanisés (RD 16, avenue et rond-point de la Caprice, avenue de la mairie, carrefour Cousquille) par des aménagements adaptés afin de garantir des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers.
- Prolonger la RDg16 en direction de Belberaud

### **Développer une desserte numérique de qualité, adaptée aux usages actuels**

Le numérique et le haut débit deviennent indispensables pour toute activité professionnelle.

Ils sont donc une condition de plus en plus déterminante pour la pérennisation du tissu économique d'une commune.

Ils permettent en outre d'envisager de nouvelles manières de travailler adaptées aux enjeux actuels comme la limitation des déplacements.

La municipalité souhaite ainsi permettre le déploiement de la fibre optique prévu dans le cadre du SDAN (Schéma Départemental d'Aménagement Numérique) sur la période 2020-2023.

### **Elaborer une politique de stationnement répondant aux besoins de tous**

- Organiser et restructurer l'offre en stationnement aux abords des équipements publics, services et commerces de proximité
- Encourager la mutualisation des espaces de stationnement
- Associer des emplacements de parking intégrés et de qualité aux projets d'aménagement
- Mettre en place des espaces de stationnement favorisant l'intermodalité (stationnement covoiturage, stationnement vélos...)
- Répondre aux besoins du stationnement résidentiel en dehors des espaces publics

### 3 >> AXE 3 : INTEGRER LE PROJET COMMUNAL DANS SON ENVIRONNEMENT

*Le projet communal ne doit pas se faire aux dépens de son environnement et doit être mené en intégrant les ressources naturelles (espaces naturels, agriculture patrimoine) comme un support de l'aménagement de la commune. Cette intégration doit également permettre de protéger la population des risques et des nuisances.*

*En limitant son impact, l'intégration du projet communal dans son environnement doit également permettre à la commune de conserver son adaptabilité à des changements futurs en évitant de créer des contraintes trop fortes pour la suite.*

#### **S'appuyer sur les composantes paysagères, armature de l'aménagement communal**

- Veiller au bon équilibre entre espaces agricoles existants et nécessité de répondre aux besoins et objectifs de développement économique et urbain du territoire.
- Préserver et conforter les supports de biodiversité (TVB, etc.)
  - Consolider et valoriser les éléments structurants du territoire assurant les continuités écologiques de la commune (Ruisseau du Berjean, Hers)
  - Protéger les haies existantes, les alignements d'arbres et les arbres remarquables présents dans l'espace agricole et créer les conditions favorables à la restructuration / le renforcement de haies,
  - Favoriser la remise en bon état des continuités écologiques.
  - Créer une zone humide et boisée le long de l'Hers pour constituer une réserve de biodiversité
- Mieux gérer l'interface entre les espaces agricoles, naturels et forestiers avec les espaces urbanisés.
  - Fixer des limites claires à l'urbanisation,
  - Limiter l'impact paysager des futures constructions par un traitement des lisières et des espaces tampons,
  - Garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement
  - Inciter à la plantation de haies diversifiées contribuant ainsi à une meilleure gestion de la trame verte urbaine
- Mettre en valeur les espaces publics du futur bourg centre et promouvoir des espaces qualitatifs dans les nouvelles opérations
  - Préserver un espace vert central
  - Dans les opérations nouvelles, une part minimale de la surface de l'opération devra être aménagée avec des espaces verts de qualité
- Valoriser la qualité paysagère du territoire
  - Préserver de l'urbanisation les vues offertes sur le grand paysage depuis les lignes de crêtes et les perspectives sur la mairie et l'église
  - Faciliter la découverte des sites, du patrimoine et des espaces naturels par les chemins de randonnée existants
  - Préserver le bâti remarquable et le petit patrimoine (croix, puits...).
  - Assurer une implantation qualitative des bâtiments d'activités

### **S'adapter au changement climatique et économiser les ressources**

- Intégrer des préoccupations environnementales dans l'aménagement et les constructions
- Réduire le stockage de chaleur dans tout nouveau projet d'aménagement, tant pour les extensions que le renouvellement urbain
  - Encourager des répartitions des volumes bâtis favorisant une circulation adéquate de l'air (forme et orientation des bâtiments), une meilleure perméabilité des sols, le choix de couleurs claires des bâtiments (façades et toitures).
  - Renforcer la végétalisation des bâtiments et des espaces extérieurs
  - Limiter l'artificialisation des sols et favoriser des espaces de nature
- Encourager les économies d'énergie et la performance énergétique des bâtiments
  - Construire des bâtiments économes en énergie et poursuivre les efforts de réhabilitation thermique du parc de logements et d'équipements publics.
  - Développer la production d'énergies renouvelables dans les opérations neuves, les projets de réhabilitation et les équipements publics
- S'efforcer de concilier limitation de la consommation d'espaces agricoles avec les objectifs de développement économique

### **Favoriser les modes de déplacements doux**

L'enjeu est d'améliorer, de pacifier la cohabitation des différents modes de déplacements par des aménagements de voirie adaptés, de manière à ce que les déplacements actifs, puissent constituer à terme une véritable alternative à la voiture. La volonté communale est ainsi de :

- Veiller à un partage plus sûr de la voirie entre les différents modes de déplacements notamment en multipliant les espaces de circulation apaisés en zone urbaine
- Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » (équipements scolaires, sportifs, récréatifs et culturels...) sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité »
- Développer le réseau de liaisons douces existantes et plus largement les sentiers de découvertes du territoire
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics et faciliter les déplacements des personnes en situation de handicap, des personnes âgées ou encore des poussettes et des enfants en proposant une accessibilité pratique et sécurisée de l'espace public par des aménagements adaptés
- Améliorer l'accès aux équipements, commerces et services (liaisons douces, accessibilité aux personnes à mobilité, sécurisation des traversées piétonnes)
- Développer des liaisons douces entre les futurs secteurs de développement et le centre

### **Développer l'intermodalité et favoriser l'utilisation de transports collectifs**

- Développer l'offre de transports en commun efficiente en lien avec la future arrivée du métro à Labège et avec le développement de l'urbanisation
- Favoriser le covoiturage en complément des transports collectifs
- Conforter le rôle intermodal de la gare
- Encourager la multi-modalité dans le futur bourg centre

### **Préserver la santé de tous les habitants en réduisant leur exposition aux nuisances**

- Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire communal
  - Prendre en compte les différents Plans de Prévention : Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à Gaches Chimie, Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié au risque d'inondation de l'Hers Mort et ainsi que des ruisseaux du Berjean, de la Fontasse et de la Juncarolle, Plan de prévention des risques naturels liés au mouvement de terrain et aux mouvements de terrains liés au phénomène de retrait/gonflement des terrains argileux
  - Limiter les risques de nuisance engendrés par les activités économiques pour les habitants : permettre le développement des activités économiques sans occasionner de préjudices aux habitants proches mais aussi, dans un souci de réciprocité, ne pas autoriser de projet d'habitat dans des secteurs impactés par des nuisances
  - Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant la gestion et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
  - Préserver les axes d'écoulements naturels et les grandes zones réceptacles des eaux pluviales
  
- Prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures de communication routière
  - Identifier et préserver des zones calmes (cœurs de quartiers, cœurs d'îlot, espaces verts...),
  - Le long des principaux axes urbains (RD16 notamment) privilégier des formes urbaines limitant l'impact de la pollution de l'air. Sur ces axes, encourager la discontinuité du bâti et des formes bâties permettant d'éviter l'effet « canyon » défavorable à la dispersion des polluants
  
- Prendre en compte les nouveaux risques naturels émergents (moustiques)