

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESCALQUENS

Séance du 24 avril 2025

Nombre de membres			
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	
29	18	22	
N° de délibération 2025-24			
Date de convocation		Date de publication	
18 avril 2025		29 avril 2025	
Résultat du vote			
Pour	Contre	Abstention	Refus
22			

L'an deux mille vingt cinq le vingt quatre avril à dix huit heure trente le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean-Luc Tronco.

Présents : Jean-Luc Tronco, Françoise Doisy, Djemel Ben Saci, Marie-Claire Loose, Robert Benazet, Marie-Christine Roques, Marc-Olivier Ben Saci, Véronique Roux, Jean Villin, Christian Correa, Michel Gourret, Angela Banuta, Vincent Didier, Cynthia Aymerich, Lucas Maurici, Sandrine Agut Bosc, Jean-Michel Garcia, Stéphane Lelièvre.

Absents avec pouvoir : Sébastien Massa à Véronique Roux, Sylvie Roux à Djemel Ben Saci, Laurence Large à Jean-Michel Garcia, Corinne Maurici à Lucas Maurici.

Absents : Guy Desbonnet, Carole Ejenguele, Denis Paillard, Dominique Mc Cook, Yacin Lala, Olivier Delmas, Hélène Pierson.

Secrétaire de séance : Marie-Claire Loose.

Objet de la délibération : Urbanisme – Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune d'Escalquens s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 octobre 2005. Par la délibération n°2018-76 en date du 19 novembre 2018, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Escalquens.

Cette révision est nécessaire afin de reprendre les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable et donc de redéfinir en conséquence l'affectation et le droit des sols afin que le document soit adapté aux évolutions législatives.

Pour rappel, les objectifs de la révision tels qu'affichés dans la délibération de prescription sont les suivants :

- Mise en conformité du document avec les dispositions des lois Grenelle 1 et E.N.E (Grenelle 2).
- Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme tel que précisé par la loi ALUR et le décret du 28 décembre 2015.
- Prise en compte des évolutions du contexte réglementaire notamment avec la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : Schéma de Cohérence Territoriale dont la 1ère révision a été approuvée le 27 avril 2017 et le Programme Local d'Habitat révisé le 11 septembre 2017.
- Poursuite des actions en faveur de la densification, de la cohérence et du développement durable du territoire.
- Poursuite de la construction maîtrisée des logements notamment sociaux en favorisant le renouvellement urbain.
- Intégrer de nouveaux projets urbains comme notamment la création de l'Eco centre, et la ZAC des Capitouls.
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage, favoriser l'insertion paysagère des constructions et les implantations bioclimatiques.
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré.
- Valoriser les espaces naturels sur le territoire.
- Réviser le zonage et le règlement.
- Intégrer la doctrine de l'État en matière d'assainissement non collectif.
- Mise en conformité du document avec le Plan de Prévention des Risques Sécheresse, et le Plan de Prévention des Risques Inondation afin de préserver la population face aux risques et nuisances.

Par la délibération n°2023-38 en date du 20 avril 2023, le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en conformité avec l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Face aux défis de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique, l'aménagement du territoire doit évoluer vers des pratiques plus responsables et sobres. La loi **Climat et Résilience** du 22 août 2021, ainsi que son principe de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, imposent une réflexion approfondie sur les dynamiques passées et l'élaboration de nouvelles stratégies en matière d'occupation des sols. L'objectif est de concilier développement et sobriété foncière, en limitant l'étalement urbain. C'est dans cet esprit que s'est construite, la réflexion autour du **PADD** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Au-delà des impératifs liés à la transition écologique, l'élaboration du PADD s'appuie sur une analyse fine du territoire et sur des enjeux spécifiques :

- Située à proximité d'équipements majeurs (gares, arrivée métro à Labège), Escalquens doit accompagner l'accueil de nouveaux habitants de manière raisonnable tout en favorisant un développement économique cohérent à l'échelle intercommunale.
- D'une meilleure prise en compte de la biodiversité, dans les choix de développement (secteurs de développement) mais également dans les modalités d'aménagement (conservation et valorisation de l'existant, part d'espaces verts dans les opérations, etc.).
- D'une organisation plus cohérente de l'espace communal avec une meilleure articulation entre espaces de vie, transports, commerces et services et une ambition de réappropriation de l'espace communal par les modes de déplacement doux.

Le PADD proposé concilie des enjeux communaux auxquels il faut répondre et des documents supra-communaux aux temporalités diverses. La mise en œuvre tente quant à elle d'articuler les différents besoins et une application adaptable aux évolutions à venir, au travers de 3 axes :

- **Axe 1 : une ville équilibrée, vivante et attractive**

Cet axe répond principalement aux enjeux de maîtrise de l'accueil de population sur la commune et de la production de logements associée à cet accueil. Cet accueil de population doit également entraîner une adaptation de l'offre en équipements et services et se traduire en termes d'attractivité économique.

- **Axe 2 : une organisation pour répondre aux enjeux actuels et futurs**

Cet axe répond également aux enjeux de production de logements, de l'offre en équipements et services et d'évolution des mobilités, en intégrant notamment les conclusions des études sur le bourg-centre.

Par ailleurs, afin de mieux s'adapter aux nouvelles exigences de la population, mais aussi aux nouvelles contraintes (environnementales, climatiques, financières), le projet communal a pour ambition de construire une « ville au quart d'heure », offrant des fonctions diversifiées (habitat, travail, éducation, divertissements, déplacements), accessibles selon des modes diversifiés (doux et collectifs notamment). Face à l'étalement urbain, cette restructuration doit permettre de recentrer le développement communal autour d'une centralité propice au vivre ensemble.

Dans cette optique, et pour prévenir les reports de trafic routier liés à la construction de logements sur Labège (ENOVA), la commune souhaite inciter à l'utilisation des transports en commun ou des modes doux, par des projets extra-communaux (pôle d'échange multimodal – PEM - autour de la gare, gare SNCF, RD916, Réseau Express Vélo du Conseil Départemental) mais aussi par des restructurations ou requalifications de voiries et par une politique de stationnement permettant de vraies alternatives à la voiture.

- **Axe 3 : un environnement considéré et valorisé**

Cet axe souhaite articuler les enjeux de prise en compte du contexte environnemental de la commune (biodiversité, cadre de vie, etc.) avec les enjeux de développement de la commune qui souhaite ainsi mettre en œuvre un projet économe en ressources (foncières, énergétiques, eau) pour permettre à la commune de conserver une adaptabilité aux changements (climatiques mais pas seulement) et d'opérer les adaptations nécessaires. Le projet souhaite également intégrer les atouts naturels ou paysagers communaux comme des supports potentiels pour l'aménagement de la commune.

Par la délibération n°2023-76 en date du 7 septembre 2023, le Conseil municipal a mis à jour les modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription. Les modifications portent en faveur d'une plus grande participation, tels que la mobilisation de différents publics sur des ateliers thématiques et réunions-débats tels que les instances de démocratie participative, riverains des secteurs de projets, habitants de la commune intéressés par la thématique pouvant se réunir sous la forme d'association et la consultation du

public sur le projet de centre ville.

Par la délibération n°2024-80 en date du 11 juillet 2024, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation puis arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L.153-16 à 18 et L.132-12 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis :

- aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF),
- aux communes limitrophes,
- aux éventuelles associations agréées.

Conformément aux articles L.104-6 et R.104-23 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale (AE) a été saisie pour avis.

L'ensemble des avis sont annexés au dossier présenté au Conseil municipal et soumis à approbation.

Par décision n°E24000136 / 31 en date du 16 septembre 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Bernard BOUSQUET, cadre de l'aéronautique en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°URBA-ARR-2024-002 en date du 31 octobre 2024, le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à une enquête publique, celle-ci s'est déroulée pendant **40 jours consécutifs du Lundi 25 novembre 2024 à 9h00 au Vendredi 3 Janvier 2025 à 17h00**.

Les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public en Mairie, Place François Mitterrand, au sein des Services Techniques, dans la salle de la Métairie pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête a fait l'objet de l'affichage légal ainsi que des mesures de publicités prévus à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement.

Le public a pu consigner ses observations, propositions et contre-propositions, soit :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non-mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.
- Sur le registre dématérialisé sécurisé disponible aux adresses suivantes : plu-escalquens@mail.registre-numerique.fr et <https://www.escalquens.fr/revision-du-plan-local-durbanisme>,
- Par courrier à l'attention de Monsieur BOUSQUET Bernard, commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie d'Escalquens - Place François Mitterrand - CS 67660 ESCALQUENS - 31676 LABEGE Cedex.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ces observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la Mairie d'Escalquens, Place François Mitterrand, 31750 Escalquens, les jours et horaires suivants :

- le lundi 25 novembre 2024 de 9h00 à 12h30 ;
- le dimanche 8 décembre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 11 décembre 2024 de 15h00 à 18h30 ;
- le vendredi 03 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

À l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur (CE) a remis son procès-verbal de synthèse des observations (PV) le lundi 13 janvier 2025. Le mardi 28 janvier 2025, à la suite de ce PV, la commune a transmis son mémoire au CE en réponse à celui-ci.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport ainsi que ses conclusions en main propre le 3 février 2025 et a émis **un avis favorable** relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme avec des recommandations.

Afin de produire un dossier de PLU complet et ajusté suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), aux observations faites durant l'enquête et aux recommandations du Commissaire enquêteur, il a été proposé d'y apporter des modifications, sans remettre en cause l'économie générale de ce dernier.

Les principales modifications suite aux demandes des PPA sont précisées dans la note de synthèse adossée à la présente délibération.

Le projet de PLU étant désormais suffisamment abouti, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, il peut être présenté au Conseil municipal pour approbation.

Monsieur le Maire précise que les pièces jointes à la présente délibération se composent du dossier décomposé comme suit :

0 - Pièces administratives

- 0.1 - Lancement de la procédure
- 0.2 - Débat sur le PADD
- 0.3 - Bilan de la Concertation
- 0.4 - Arrêt du projet de PLU
- 0.5 - Avis de la MRAE
- 0.6 - Enquête publique
- 0.7 - Approbation du PLU

1 - Résumé non-technique - Rapport de présentation

- 1.1 - Résumé non-technique
- 1.2 - Rapport de présentation
- 1.3 - Annexes au rapport de présentation

2 - PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

3 - OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

4 - Règlements écrit et graphique

5 - Annexes

- 5.1 - Annexes sanitaire
- 5.2 - Servitudes d'utilité publique
- 5.3 - Autres annexes

6 - Avis des personnes publiques associées

- 6.1 - Liste et synthèse des avis
- 6.2 - Prise en compte des avis des PPA

7 - Enquête Publique

- 7.1 - Rapport du commissaire enquêteur
- 7.2 - Prise en compte des observations suite à l'enquête publique

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.153-31 et suivants, L.153-11 à L.153-26,

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal n°2018-76 du 19 novembre 2018, annulant et remplaçant la délibération n°2013-27 du 27 février 2013, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, approuvant les objectifs afférents et fixant les modalités de concertation,

VU la délibération du Conseil municipal n°2023-38 du 20 avril 2023, prenant acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

- VU** la délibération du Conseil municipal n°2023-76 du 7 septembre 2023, modifiant les modalités de concertation initialement prévues dans la délibération n°2018-76 du 19 novembre 2018,
- VU** la délibération du Conseil municipal n°2024-80 du 11 juillet 2024, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,
- VU** la décision n°E24000136 / 31 du 16 septembre 2024 du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant Monsieur Bernard BOUSQUET en qualité de commissaire enquêteur, et M. Gilbert PEDRA en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- VU** l'arrêté du Maire n°URBA-ARR-2024-002 du 31 octobre 2024, prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- VU** les avis des personnes publiques joints au dossier d'enquête publique,
- VU** l'avis émis par l'Autorité Environnementale du 7 octobre 2024,
- VU** l'avis émis par la CDPENAF du 17 octobre 2024,
- VU** les observations du public,
- VU** les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique,
- VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 novembre 2024 à 9h00 au 3 janvier 2025 à 17h00,
- VU** le procès-verbal de synthèse des observations suite à l'enquête du 13 janvier 2025 et le mémoire en réponse de la commune,
- VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend notamment un rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique ainsi que les annexes,
- VU** le rapport d'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur remis en date du 3 février 2025,
- VU** l'avis de la commission Technique/Urbanisme/Environnement qui s'est réunie le 16 Avril 2025,

CONSIDÉRANT l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, comprenant des recommandations prises en compte pour le dossier d'approbation,

CONSIDÉRANT que le projet de PLU a été ajusté pour prendre en compte les avis des PPA, de la CDPENAF et de la MRAe ainsi que les observations et/ou demandes suite à l'enquête publique et qu'il ne s'agit pas de modifications substantielles,

CONSIDÉRANT que les modifications des pièces constitutives du dossier de PLU suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

CONSIDÉRANT que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'APPROUVER** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- **DE PRÉCISER** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture, de l'accomplissement des mesures de publicité et de sa publication sur le portail

national de l'urbanisme.

- **D'INDIQUER** que le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public au Service Urbanisme, salle de la Métairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et par tout autre moyen de publication par voie dématérialisée.
- **D'INDIQUER** que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération, jointe au dossier du PLU approuvé, sera transmise en préfecture au titre de contrôle de légalité.
- **D'INDIQUER** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Escalquens, le 24 avril 2025.

Le Maire,


Jean-Luc TRONCO

Le secrétaire de séance


Marie-Claire LOOSE

**Le dossier d'approbation du
PLU est disponible à l'accueil
du service urbanisme durant
les horaires d'ouverture et sur
le site internet de la commune
à l'adresse suivante :**

**[https://www.escalquens.fr/
plan-local-durbanisme-
approuve-le-24-avril-2025/](https://www.escalquens.fr/plan-local-durbanisme-approuve-le-24-avril-2025/)**

Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 1

Nom du rapporteur : Robert BENALET

Objet : Urbanisme – Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : les objectifs et enjeux par la commune

Par délibération n°2018-76 en date du 19 novembre 2018, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 octobre 2005.

Cette dernière a justifié le recours à cette procédure et a fixé les modalités de concertation, annulant et remplaçant les effets de la délibération N°2013-27 du 27 février 2013.

Ils sont les suivants :

- Mise en conformité du document avec les dispositions des lois Grenelle 1 et E.N.E (Grenelle 2).
- Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme tel que précisé par la loi ALUR et le décret du 28 décembre 2015.
- Prise en compte des évolutions du contexte réglementaire notamment avec la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : Schéma de Cohérence Territoriale dont la 1ère révision a été approuvée le 27 avril 2017 et le Programme Local d'Habitat révisé le 11 septembre 2017.
- Poursuite des actions en faveur de la densification, de la cohérence et du développement durable du territoire.
- Poursuite de la construction maîtrisée des logements notamment sociaux en favorisant le renouvellement urbain.
- Intégrer de nouveaux projets urbains comme notamment la création de l'Eco centre, et la ZAC des Capitouls.
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage, favoriser l'insertion paysagère des constructions et les implantations bioclimatiques.
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré.
- Valoriser les espaces naturels sur le territoire.
- Réviser le zonage et le règlement.

- Intégrer la doctrine de l'État en matière d'assainissement non collectif.

- Mise en conformité du document avec le Plan de Prévention des Risques Sécheresse, et le Plan de Prévention des Risques Inondation afin de préserver la population face aux risques et nuisances.

Les enjeux issus du diagnostic sont donc :

Enjeu 1 : Respect du contexte naturel

L'aménagement de la commune doit s'appuyer sur son socle naturel : topographie, climat, gestion de l'eau, économie des ressources, et prévention des risques. L'objectif est une meilleure adaptation au changement climatique via des approches bioclimatiques et durables.

Enjeu 2 : Préservation de la biodiversité

Il s'agit de protéger et de valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques (corridors, réservoirs), notamment le Berjean. Ces milieux contribuent à la qualité paysagère, à l'identité communale et à la lutte contre les effets du changement climatique.

Enjeu 3 : Valorisation du cadre de vie

L'identité du Lauragais (paysages vallonnés, ripisylves, perspectives, patrimoine bâti) doit être préservée. Il faut maîtriser l'urbanisation, renforcer la cohérence entre quartiers et maintenir des vues sur l'environnement naturel.

Enjeu 4 : Logements, équipements et services

Diversifier l'offre de logements (taille, forme, accessibilité) pour répondre aux évolutions démographiques, renforcer la mixité sociale, limiter l'étalement urbain et adapter les services. Affirmer la centralité autour du cœur de bourg et du Berjean.

Enjeu 5 : Soutien à l'économie locale

Requalifier les zones d'activités et développer l'offre d'accueil pour recréer de l'emploi local. Consolider les commerces existants en lien avec les besoins de la population.

Enjeu 6 : Mobilités durables

Réduire la dépendance à la voiture en favorisant l'intermodalité et les déplacements doux (piétons, vélos, transports collectifs), à travers des projets structurants et des adaptations du réseau.

Enjeu 7 : Optimisation du foncier

Améliorer l'équilibre entre extension (actuellement dominante) et densification pour limiter l'artificialisation (objectif ZAN fixé dans la loi climat et résilience de 2021). Cela concerne aussi les zones d'activités, où une réflexion sur la densification est à mener.

2 – La concertation

Rappel des modalités de concertation prévues :

- Information par voie de publication dans le Bulletin Municipal, par voie de presse et d'affichage ou tout autre moyen d'information que le Maire jugera utile,
- Information par le site internet de la commune pendant toute la durée de la procédure,

- Mise à disposition du public des documents et d'un cahier pour consigner des observations,
- Organisation d'ateliers thématiques notamment dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et si besoin tout au long de la procédure de révision,
- Exposition publique évolutive pendant la durée de la révision,
- Réunions publiques-débats suivant l'avancement du dossier pour les phases diagnostic et projet avec publication de comptes-rendus,
- La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

La concertation s'est déroulée du 19 novembre 2018 au 11 juillet 2024 et a fait l'objet d'un bilan, présenté par la délibération du 11 juillet 2024, justifiant l'arrêt du projet de PLU.

En cours de procédure, la commune a également souhaité élargir la concertation et a pris le 7 septembre 2023 la délibération n°2023-76 dans ce sens pour être au plus près de la réalité de la concertation menée dans le cadre de la révision du PLU. Ces modalités avaient été prévues par la précédente majorité municipale, la majorité actuelle a souhaité approfondir cette participation en apportant les modifications suivantes (ajout d'un paragraphe) :

- Mobilisation de plusieurs publics sur ces ateliers thématiques et réunions/débats : instances de démocratie participative (Comités de Quartiers, Assemblée Consultative Citoyenne, Conseil des Sages), riverains des secteurs de projets, habitants de la commune intéressés par la thématique pouvant se réunir sous la forme d'association,

Les différentes modalités de la concertation inscrites dans les délibérations pré-citées ont été intégralement mises en œuvre telles que précisées et annexées à la délibération portant arrêt du projet (11 juillet 2024) :

La concertation menée par la commune dans le cadre de la révision du PLU a permis de donner la parole aux habitants, riverains, associations concernées par l'aménagement et le cadre de vie de la commune.

Les conditions de cette concertation ont permis de faire émerger des sujets et de modifier le contenu du PLU de manière importante et utile pour préciser le projet communal, mais aussi sa traduction effective dans les documents réglementaires.

Les conditions de concertation ont même été modifiées par rapport aux modalités de concertation initiales pour étendre son champ d'application : réunions riverains, conseil des sages, consultation publique sur le projet de centre-ville menée en parallèle de la procédure , etc.

Ces réunions ont également donné la possibilité aux habitants et à toute personne intéressée d'avoir une meilleure compréhension des sujets touchés par le PLU (densification, production de logements, etc.).

3 – Le débat en Conseil municipal sur le Projet d'aménagement et de développement durable

Une fois le diagnostic communal réalisé, la Commune a élaboré son projet de territoire, contenu dans le PADD. Ce dernier définit les orientations générales du PLU et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

Historiquement composée de hameaux dispersés, la commune d'Escalquens a connu, à partir des années 1960, un développement important, favorisée par son cadre de vie « champêtre » à proximité immédiate de la métropole toulousaine, source d'emplois et d'équipements. Ce dynamisme s'est traduit par une croissance résidentielle et économique soutenue, reposant sur une urbanisation étendue et fortement dépendante de l'automobile. Plusieurs quartiers actuels (Caprice, Lauragais, Coteaux, Troubadours...) reflètent encore aujourd'hui cette phase de développement.

Dans le contexte actuel de transition écologique et d'adaptation au changement climatique, l'aménagement du territoire doit évoluer vers une logique de sobriété foncière. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, et son objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), imposent un changement de paradigme : tirer les enseignements du passé pour proposer de nouvelles stratégies de développement moins consommatrices d'espace.

C'est dans cet esprit que s'est construite la réflexion autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Plus concrètement, l'élaboration du PADD repose sur plusieurs enjeux majeurs issus d'une analyse fine du territoire :

- **Répondre aux besoins futurs** d'une commune bien positionnée dans la dynamique métropolitaine, à proximité d'infrastructures structurantes (gare, futur métro à Labège), et en capacité d'accueillir population et activité dans une logique intercommunale.
- **Reconquérir les espaces urbains** pour renforcer la cohérence d'ensemble de la commune, structurer un centre-ville vivant, et recentrer le développement dans les secteurs les mieux desservis et équipés.
- **Intégrer pleinement la biodiversité** dans les choix d'aménagement, en valorisant les milieux existants, en préservant les continuités écologiques et en assurant une présence significative de nature dans les nouvelles opérations.
- **Repenser l'organisation de l'espace communal** pour mieux articuler les lieux de vie, mobilité, commerces et services, en favorisant une réappropriation de l'espace public par les mobilités douces et en renforçant les liens entre quartiers.

Conformément aux articles L.153-12 et L.153-13 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil municipal le 20 avril 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu s'articule autour de **ces trois axes**, qui traduisent les ambitions de la commune pour un développement cohérent, durable et adapté aux enjeux actuels :

- 1/ Une ville équilibrée, vivante et attractive

Cet axe vise à encadrer l'accueil de nouveaux habitants tout en maîtrisant la production de logements. Il s'agit de répondre de manière qualitative aux besoins en habitat, en veillant à l'adaptation parallèle des équipements et services communaux. Ce développement démographique doit également contribuer à renforcer l'attractivité économique de la commune, dans une logique d'équilibre entre mixité sociale, activité et cadre de vie.

- 2/ Une organisation pour répondre aux enjeux actuels et futurs

Cet axe intègre une réflexion globale sur la production de logements, l'évolution des mobilités, et l'adaptation de l'offre en services et équipements. Il s'appuie notamment sur les enseignements des études menées sur le bourg-centre pour recentrer le développement autour d'une centralité structurée.

La commune s'engage dans la construction d'une « ville du quart d'heure », où les fonctions essentielles – logement, travail, éducation, services, loisirs – sont accessibles à proximité et via des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Cette approche permet de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser la cohésion sociale.

Dans ce cadre, et afin d'anticiper les impacts des projets voisins, notamment le développement du secteur ENOVA à Labège, la commune entend renforcer les mobilités douces et collectives. Cela passe par des projets structurants tels que le pôle d'échange multimodal (PEM), l'optimisation de la gare SNCF, l'aménagement de la RD916, ou encore le Réseau Express Vélo porté par le Conseil Départemental. La requalification des voiries et une politique de stationnement adaptée complètent cette stratégie pour offrir de réelles alternatives à l'usage individuel de la voiture.

- 3/ Un environnement considéré et valorisé

Ce dernier axe met l'accent sur la prise en compte du contexte environnemental dans le développement communal. Il vise à concilier la préservation de la biodiversité, la valorisation du cadre de vie et la mise en œuvre d'un urbanisme économe en ressources qu'elles soient foncières, énergétiques ou en eau, en favorisant une densification et un renouvellement urbain maîtrisé.

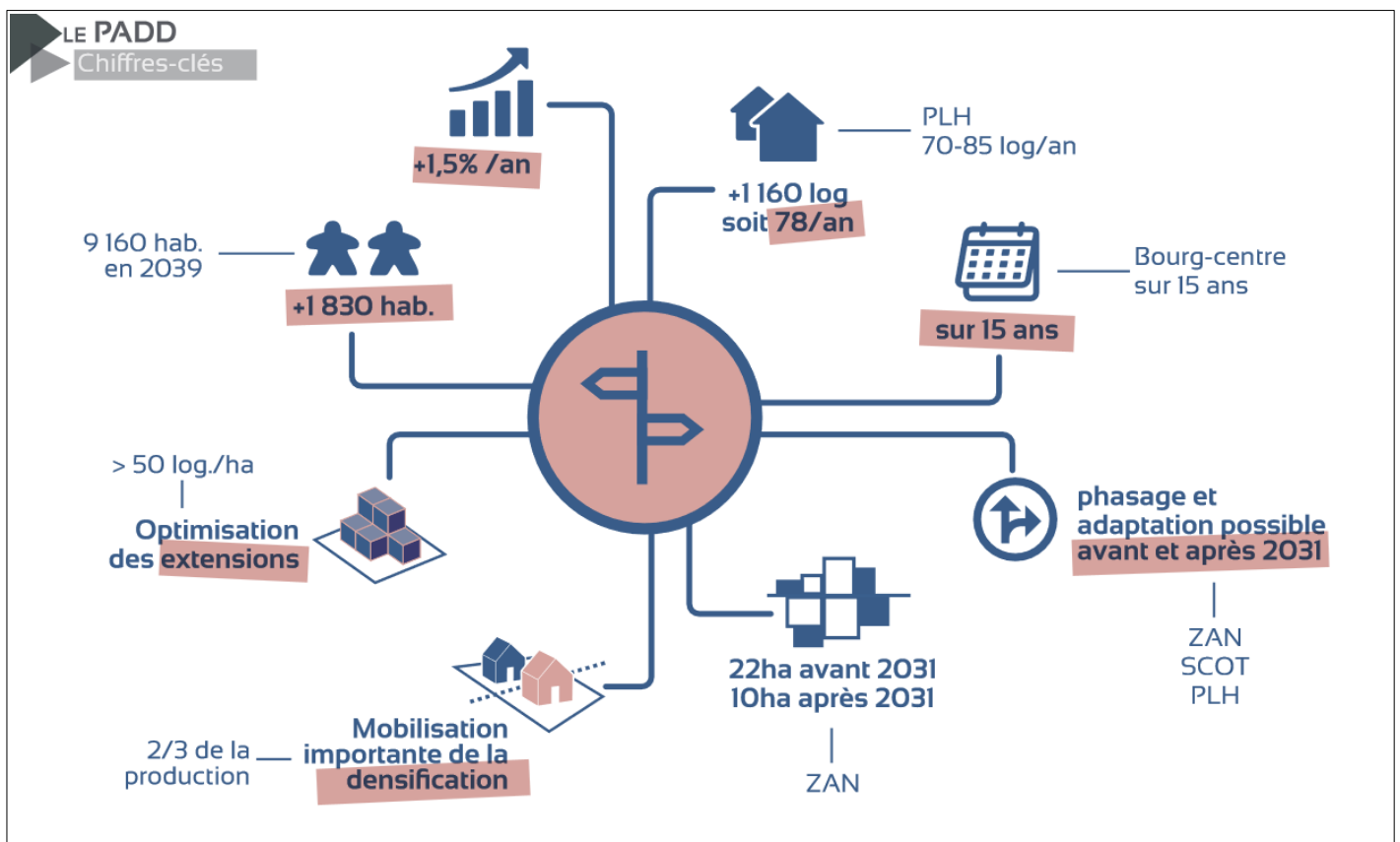
Le projet communal souhaite ainsi favoriser une meilleure résilience face aux changements à venir, notamment climatiques, en s'appuyant sur les qualités naturelles et paysagères du territoire comme leviers d'aménagement et d'adaptation.

La stratégie de développement d'Escalquens s'appuie sur une trajectoire de croissance maîtrisée et conforme aux objectifs de sobriété foncière.

Elle prévoit, d'ici 2039, une augmentation de la population de 1 830 habitants, pour atteindre 9 160 habitants (+1,5 %/an). Pour accompagner cette croissance, la commune projette la création de 1 160 logements sur la durée de vie du document, soit une moyenne de 78 logements par an. Ce rythme est cohérent avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, qui préconise entre 70 et 85 logements par an.

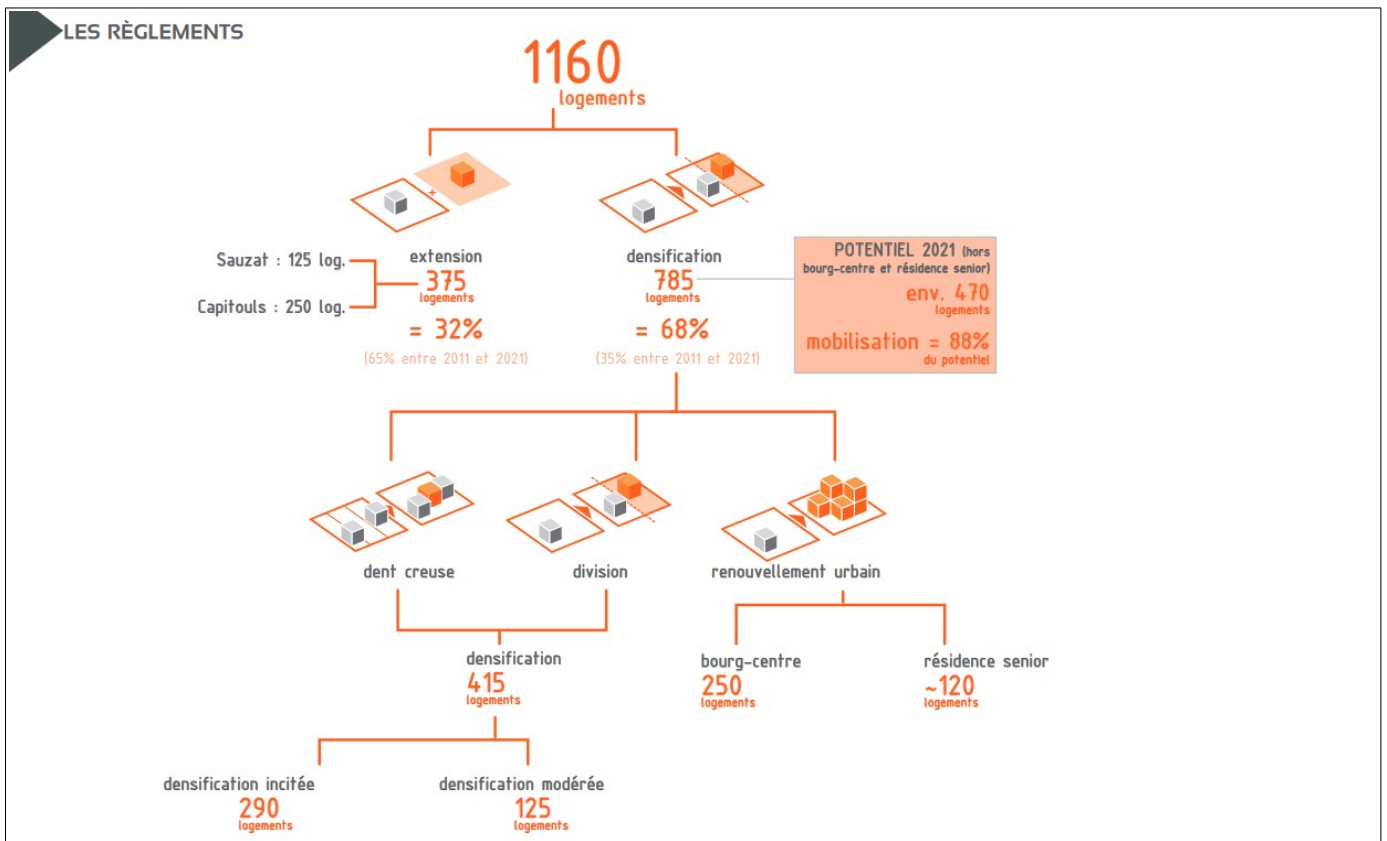
Sur le plan foncier, la commune s'engage dans une démarche de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en limitant sa consommation d'espace. La consommation foncière totale tolérée au regard de la loi est de 32 hectares d'ici 2039, répartis en :

- 21,8 hectares à consommer avant 2031,
- 10,6 hectares à consommer entre 2031 et 2039.



Précision étant faite qu'à ce jour les documents supra communaux devant intégrer la loi climat et résilience n'ont pas encore été révisés (SRADDET, SCOT).

La stratégie repose ensuite sur une logique de densification prioritaire, avec un objectif de produire les deux tiers des logements en renouvellement urbain, notamment dans les secteurs centraux bien desservis. Ces projets viseront une densité de plus de 50 logements par hectare, ce qui favorise une ville plus compacte et mieux organisée. Les zones pavillonnaires verront en revanche les possibilités de densification davantage encadrées et limitées. En parallèle, des extensions urbaines limitées et maîtrisées permettront de compléter l'offre, tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété et de respect du cadre paysager.



4 - Projet de PLU arrêté

Le projet de PLU élaboré en concertation avec le public, les associations environnementales et représentatives d'habitants et en concertation avec les personnes publiques associées est constitué, outre du PADD, des documents suivants :

0. Les pièces administratives telles que les délibérations et arrêtés, le procès-verbal lors du débat du PADD, les attestations et certificats d'affichage, l'avis de la MRAe, le bilan de la concertation, les publications des avis au public et d'enquête publique dans les journaux locaux.

1. Le rapport de présentation, dont l'objectif est d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les enjeux de la commune et les solutions qu'ils appellent. Il comprend ainsi un résumé non-technique, présente le contexte général du PLU, dresse l'état initial de l'environnement, explique la mise en œuvre du PLU et met en avant l'évaluation et incidences environnementales du projet.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tel que débattu en Conseil municipal du 20 avril 2023.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant des dispositions sur des secteurs à aménager, à requalifier ou à valoriser dans le cadre du projet.

4. Le règlement comprenant :

- **le règlement écrit** qui comprend les règles générales de construction ainsi que l'usage, l'affectation des sols et des activités.
- **le règlement graphique** avec l'indication des différentes zones du PLU (urbaines, agricoles et naturelles ...) et des éléments prescriptifs (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de paysage identifiés...).

5. Les annexes comprenant les servitudes d'utilités publiques qui s'appliquent sur le territoire communal et d'autres pièces techniques concernant notamment les documents d'ordre sanitaire et les annexes à intégrer au PLU à titre informatif.

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération n°2024-80 du Conseil municipal du 11 juillet 2024, conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme et a été transmis aux personnes publiques associées dans un premier temps puis à sa soumission à enquête publique dans un second temps.

Conformément aux articles L.104-6 et R.104-23 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale (AE) a été saisie pour avis.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a donc rendu en date du 7 octobre 2024, un avis n°2024-013557, intégré dans les pièces administratives du dossier de PLU, neutre avec des réserves et des recommandations. La MRAe souligne un dossier bien structuré et rédigé et l'évaluation environnementale est jugée globalement proportionnée aux enjeux. En revanche, le manque de données et d'analyse sur la consommation d'espace pour le développement des activités économiques est relevé ainsi que l'analyse de la consommation d'espace est limitée à l'échelle communale, sans mise en perspective avec les objectifs intercommunaux.

5 - Consultation et mises à disposition du projet de PLU arrêté :

Le dossier du PLU arrêté a été transmis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a émis le 17 octobre 2024 un avis défavorable considérant que l'hypothèse d'accueil démographique était « ambitieuse », la préservation des espaces agricoles « insuffisante » et demande de recourir davantage à la mobilisation du potentiel de densification du tissu urbain, de questionner l'extension de la zone d'activité de « La Masquère », de la zone AU de la partie « Plaine des sports » de l'OAP « Capitouls » qui génère une forte consommation d'espace agricole cultivé avec une justification insuffisante au regard des besoins en matière d'équipements sportifs et souhaite la suppression de la parcelle classée en Umj destinée à la construction de terrains familiaux.

La commission a rendu également un avis défavorable concernant la création du STECAL A1 dédié aux activités commerciales ainsi que sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N, nécessitant une modification pour le dossier d'approbation.

Conformément aux articles L.153-16 à 18 et L.132-12 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis à :

- la Commune de Belberaud, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 17 juillet 2024 : **pas d'objection**,
- l'Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées (ARS), notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 31 juillet 2024 : **avis favorable avec recommandation**,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 02 août 2024 : **avis favorable**,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées (DRAC), notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 06 août 2024 : **pas d'objection**,
- l'entreprise TREGA responsable du transport et du stockage de gaz naturel, notifiée en date du 18 juillet 2024, reçu le 08 août 2024 : **pas concerné par la révision**,
- l'entreprise RTE gestionnaire du réseau de transport d'électricité, notifiée en date du 18 juillet 2024, reçu le 20 août 2024 : **avis avec prescriptions et recommandations à prendre en compte**,
- la Communauté d'Agglomération du Sicoval, pôle du développement économique, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 27 septembre 2024 : **avis avec recommandations à prendre en compte**,
- le Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT), notifié en date du 18 juillet 2024, reçu le 07 octobre 2024 : **avis favorable**,
- la Chambre d'Agriculture (CA) de la Haute-Garonne, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 10 octobre 2024 : **avis réservé et en lien avec l'avis de la CDPENAF**,
- la Direction Départementales des Territoires (DDT/SGT/PTN/UAT) et la Préfecture de la Haute -Garonne, notifiées en date du 16 juillet 2024, reçu le 11 octobre 2024 : **avis défavorable**,
- la Commune de Saint-Orens-de-Gameville, notifiée le 17 juillet 2024, reçu le 14 octobre 2024 : **pas d'observation et avis favorable**,
- le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, notifié le 17 juillet 2024, reçu le 15 octobre 2024 : **pas d'observation**,
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), notifiée en date du 18 juillet 2024, reçu le 17 octobre 2024 : **avis défavorable et en lien avec l'avis de la Chambre d'Agriculture**,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 17 octobre 2024 : **avis favorable**,
- la Communauté d'Agglomération du Sicoval, pôles Eau et Assainissement, Politique

de l'Habitat, Eaux Pluviales Urbaines et Déchets, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu le 18 octobre 2024 : **2 avis favorables, 1 avis avec observations et 1 avis sans observation,**

- la Commune de Labège, notifiée en date du 22 juillet 2024, reçu le 22 octobre 2024 : **avis favorable,**
- la Communauté d'Agglomération du Sicoval, pôle Application Droit du Sol, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu tacite le 07 novembre 2024 : **avis avec remarques,**
- le Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC), notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu tacite le 12 novembre 2024 : **avis favorable,**
- la Communauté d'Agglomération du Sicoval, pôle Transports et Mobilités, notifiée en date du 17 juillet 2024, reçu tacite le 12 novembre 2024 : **avis avec remarques.**

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, les avis des PPA sollicitées qui n'ont pas émis de réponse sont réputés favorables : le SDIS 31, le Conseil Régional d'Occitanie, le Syndicat d'Électricité de la Haute-Garonne (SDEHG), l'inspection académique de Toulouse, Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse et des Sports, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), l'association PLU Harmonieux, ENEDIS et les communes de Castanet-Tolosan, d'Auzielle, de Pompertuzat et d'Odars.

Il convient de préciser que Monsieur le Maire a rédigé un courrier circonstancié en date du 22 novembre 2024, annexé au dossier d'enquête publique, répondant précisément et de manière justifiée à l'avis défavorable adressé par les services de la DDT. Certains ajustements ont toutefois été apportés, notamment la suppression des 50 logements sur le bas des Capitouls et la modification de la méthode de calcul des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

6 – L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 25 Novembre 2024 au 03 Janvier 2025 inclus.

L'avis d'enquête, décrit à l'article R.123-9 du Code de l'Environnement, a fait l'objet d'un affichage conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement.

Par conséquent, ce dernier a été affiché dans 17 lieux communaux en format A2 officiel du 8 novembre 2024 au 03 janvier 2025 et a fait l'objet de mesures de publicité, notamment deux parutions dans la Dépêche (le 08/11 et le 26/11/2024) et également deux parutions dans le Petit Journal de la Haute-Garonne (le 07/11 et le 28/11/2024).

L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet de la mairie, dans l'onglet « Révision du PLU soumis à enquête publique », aux dates pré-citées.

De plus, l'information relative à l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux lumineux de la commune du 8 novembre 2024 au 3 janvier 2025, de la diffusion et la publication de 2 vidéos Youtube mettant en avant les modalités pour participer à l'enquête et les enjeux du PLU pour mobiliser les administrés.

Enfin, le magazine municipal de novembre 2024 a contenu un article sur les dates de l'enquête publique ainsi que les modalités de participation et les dates de permanence du commissaire enquêteur.

Monsieur Bernard BOUSQUET a été désigné par décision du tribunal administratif de Toulouse en tant que commissaire enquêteur, pour mener l'enquête susvisée.

L'ensemble des contributions figurent dans le dossier pièce 7.3 « Prise en compte des observations suite à enquête publique ».

L'enquête publique a généré 115 observations, dont 95 observations sur le registre dématérialisé, 18 observations dans le registre papier et 2 observations envoyées par courrier.

Sur la totalité des contributions, les remarques ont porté principalement sur :

- Des demandes visant à vérifier le maintien de l'affectation actuelle de parcelles appartenant aux personnes qui se sont exprimées.
- Des requêtes de modification d'affectation de parcelles, formulées par des personnes estimant que la procédure en cours relève d'une révision du PLU.
- Des oppositions à l'évolution de certains secteurs vers une constructibilité.
- Des demandes spécifiques d'importance, couvrant plusieurs thématiques ou points du PLU.
- Des contributions exprimant un accord explicite avec les modifications proposées.

Monsieur le Commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Escalquens.

Toutefois, cet avis comporte 3 recommandations, annexées au rapport du commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées.

Il recommande ainsi de maintenir la concertation dans les zones concernées par les OAP, avec les habitants et les acteurs locaux, afin de garantir une appropriation partagée des projets, d'adapter les orientations aux réalités locales et de mieux répondre aux attentes en matière d'aménagement, de mobilité ou encore d'espaces publics. La participation citoyenne contribue aussi à anticiper les éventuels conflits d'usage et à renforcer la cohérence des projets avec le tissu existant.

Il recommande également le développement de solutions naturelles telles que la plantation de haies, la création de bandes enherbées ou de noues paysagères en bordure des zones urbanisées afin de limiter le ruissellement, de stabiliser les terrains et de préserver les sols en cas de fortes pluies. Ces mesures sont intégrées dans l'OAP Trame Verte/Biodiversité dans le PLU.

Il recommande enfin de porter une attention particulière à la bonne conception des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales et à leur bon état d'entretien. Les aménagements existants sont fonctionnels et les nouveaux projets s'inscrivent dans une logique de gestion durable des eaux (rétention, infiltration, évacuation). Ces mesures sont intégrées dans l'OAP Trame Bleue dans le PLU.

7 – Modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des PPA et de l'enquête publique

L'ensemble de ces modifications sont issues des réponses apportées par la Ville aux avis PPA (cf. pièce 6.2 « Prise en compte des Avis PPA ») et de celles apportées suite à l'enquête publique (cf pièce 7.2 « Prise en compte des observations suite à enquête publique »).

Les principales modifications suite aux demandes des PPA sont :

- la DDT a demandé la modification de la méthode de calcul des ENAF en appliquant intégralement la méthodologie AUAT, ce qui a entraîné une diminution de l'économie d'espace de 39 %.
- la DDT a demandé la suppression des 50 logements initialement prévus en partie basse des Capitouls, impliquant un ajustement du PADD et une modification des OAP.
- la DDAE Sicoval a demandé la différenciation des commerces et services afin d'éviter toute concurrence avec ceux du bourg-centre, entraînant une modification des règles en zones Ue et Us.
- La CDPENAF en lien avec la CA 31 ont demandé l'application stricte des dispositions demandées par la CDPENAF, ce qui a conduit à une modification des règles de construction des habitations en zones A et N.

Les principales modifications suite aux observations du public faites durant l'enquête sont :

- Certaines demandes de constructibilité des habitants, cohérentes et justifiées car relevant notamment de l'erreur matérielle, ont été prises en compte, entraînant une évolution du zonage avec des ajouts et suppressions de secteurs constructibles.
- Les demandes des habitants, notamment concernant les Espaces Boisés Classés (EBC), les éléments naturels ou paysagers à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ont conduit à une évolution du zonage.
- L'intégration des demandes des administrés dans le secteur de Bogues a abouti à un basculement du zonage de Ue vers UL.
- Les demandes formulées par un commerce ont été intégrées, impliquant un basculement du zonage de Ui vers Us-0.
- Pour assurer la cohérence entre le règlement et les OAP relatives à la résidence de services, un sous-zonage a été créé (Ud-1), permettant une hauteur autorisée de R+3 (12 m).
- Les demandes formulées par une entreprise ont été prises en compte, entraînant une évolution du zonage en Ue et N.
- L'Emplacement Réservé "Compensation" au Sauzat a été supprimé, impliquant une évolution du zonage.

8- Adoption de la présente délibération approuvant le PLU

La commune, ayant modifié le projet de PLU révisé en prenant en considération :

- les recommandations du commissaire enquêteur,
- les demandes formulées par les Personnes Publiques Associées,
- les observations du public faites durant l'enquête publique,
- les ajustements relevant d'erreurs matérielles relevées dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous propose chers collègues, d'adopter la délibération suivante :

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESCALQUENS

Séance du 24 avril 2025

Nombre de membres			
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	
29	18	22	
N° de délibération 2025-25			
Date de convocation		Date de publication	
18 avril 2025		29 avril 2025	
Résultat du vote			
Pour	Contre	Abstention	Refus
22			

L'an deux mille vingt cinq le vingt quatre avril à dix huit heure trente le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean-Luc Tronco.

Présents : Jean-Luc Tronco, Françoise Doisy, Djemel Ben Saci, Marie-Claire Loose, Robert Benazet, Marie-Christine Roques, Marc-Olivier Ben Saci, Véronique Roux, Jean Villin, Christian Correa, Michel Gourret, Angela Banuta, Vincent Didier, Cynthia Aymerich, Lucas Maurici, Sandrine Agut Bosc, Jean-Michel Garcia, Stéphane Lelièvre.

Absents avec pouvoir : Sébastien Massa à Véronique Roux, Sylvie Roux à Djemel Ben Saci, Laurence Large à Jean-Michel Garcia, Corinne Maurici à Lucas Maurici.

Absents : Guy Desbonnet, Carole Ejenguele, Denis Paillard, Dominique Mc Cook, Yacin Lala, Olivier Delmas, Hélène Pierson.

Secrétaire de séance : Marie-Claire Loose.

Objet de la délibération : Urbanisme – Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur la commune d'Escalquens, relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 15°),

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants,

VU la délibération concernant la modification du champ d'application du DPU en date du 20 octobre 2005,

VU le PLU révisé et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2025,

VU l'avis de la commission Technique/Urbanisme/Environnement qui s'est réunie le 16 avril 2025,

Monsieur le Maire expose à l'assemblée délibérante que conformément à l'article L.211-1, le Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures, telles quelles sont délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Monsieur le Maire souligne l'intérêt pour la commune de renouveler un tel droit de préemption sur le territoire communal permettant de mener à bien la politique foncière de la commune et notamment :

- de mettre en œuvre le projet urbain défini dans le cadre de la révision du PLU approuvé,
- d'organiser l'accueil, le maintien ou l'extension d'activités économiques,
- de réaliser des équipements collectifs et sportifs,
- de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La Commune avait initialement instauré ce droit de préemption urbain en date du 20 octobre 2005 sur l'ensemble des zones U et AU du précédent PLU.

Afin que ce droit soit désormais appliqué sur l'ensemble des périmètres / des zones U et AU du nouveau PLU révisé, il est nécessaire de reprendre une délibération en ce sens.

CONSIDÉRANT la nécessité de reconduire l'institution du Droit de Prémption Urbain en l'adaptant au PLU approuvé le 24 avril 2025, afin de mener à bien la politique foncière et d'aménagement de la commune, et notamment au regard des projets d'aménagement urbain à prévoir (Restructuration du centre-ville, Zone des capitouls etc),

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'INSTITUER**, conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU) telles qu'elles sont délimitées dans le document graphique 5.3.2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 avril 2025.
- **DE DONNER** délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, précision étant fait que le maire peut déléguer la signature par arrêté à un de ses adjoints (article L.2122-23).
- **DE PRÉCISER** que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est à dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités concernant cette délibération.

La présente délibération, définissant le périmètre où s'applique le DPU sur le territoire communal, sera annexée au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52 7°) du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise sans délai :

- Au Préfet de la Région Occitanie et de la Haute-Garonne,
- Au Directeur Régional des Finances Publiques,
- A la chambre Départementale des Notaires,
- Au Barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Toulouse,
- Au Greffe du même Tribunal.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'utilisation effective de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Escalquens, le 24 avril 2025

Le Maire,



Jean-Luc TRONCO

Le secrétaire de séance,



Marie-Claire LOOSE

Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 2

Nom du rapporteur : Robert BENAZET

Objet : Urbanisme – Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur la commune d'Escalquens, relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur la commune d'Escalquens est une mesure importante dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, le DPU permet à la collectivité de se porter acquéreur en priorité de biens immobiliers mis en vente, afin de maîtriser l'urbanisation et de mettre en œuvre une politique foncière cohérente en lien avec les objectifs définis dans le PLU.

À ce titre, le DPU permet notamment :

- De mettre en œuvre le projet urbain défini dans le cadre de la révision du PLU approuvé :

La révision du PLU traduit les grandes orientations d'aménagement du territoire communal : développement résidentiel aux Capitouls et au Sauzat, amélioration des mobilités avec la création de piste cyclable, requalification du Bourg-Centre, préservation des espaces naturels et patrimoine bâti. Cela permet de concrétiser les objectifs fixés dans le PLU et en particulier dans les zones définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir la maîtrise du développement urbain.

- D'organiser l'accueil, le maintien ou l'extension d'activités économiques :

Le DPU peut être mobilisé pour soutenir le tissu économique local : il permet de réserver du foncier pour l'installation de nouvelles entreprises, la relocalisation d'activités existantes ou l'extension de zones artisanales, industrielles ou commerciales. Il permet de favoriser l'emploi local et de maintenir une mixité fonctionnelle dans la commune.

- De réaliser des équipements collectifs et sportifs :

Les besoins en équipements publics évoluent avec la croissance démographique et les dynamiques locales. Le droit de préemption permet d'anticiper ces besoins en réservant les emprises nécessaires à la construction ou à l'extension de ces équipements, comme par exemple la plaine des sports prévus dans l'OAP Capitouls.

- De sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti :

Le patrimoine communal constitue un élément fort de l'identité locale. Le DPU permet à la commune d'intervenir pour préserver des éléments menacés, éviter des destructions ou des aménagements inadaptés, et initier des projets de restauration ou de valorisation. Il contribue ainsi à la protection du cadre de vie.

Il convient de rappeler que la collectivité avait initialement instauré le droit de préemption urbain par délibération en date du 20 octobre 2005, sur l'ensemble des zones U et AU définies dans le précédent PLU.

Afin de permettre l'application de ce droit sur les zones U et AU telles que définies dans le cadre du PLU révisé, il est désormais nécessaire de procéder à une nouvelle délibération.

Je vous propose chers collègues, d'adopter la délibération suivante :

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESCALQUENS

Séance du 24 avril 2025

Nombre de membres			
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	
29	18	22	
N° de délibération 2025-26			
Date de convocation		Date de publication	
18 avril 2025		29 avril 2025	
Résultat du vote			
Pour	Contre	Abstention	Refus
22			

L'an deux mille vingt cinq le vingt quatre avril à dix huit heure trente le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean-Luc Tronco.

Présents : Jean-Luc Tronco, Françoise Doisy, Djemel Ben Saci, Marie-Claire Loose, Robert Benazet, Marie-Christine Roques, Marc-Olivier Ben Saci, Véronique Roux, Jean Villin, Christian Correa, Michel Gourret, Angela Banuta, Vincent Didier, Cynthia Aymerich, Lucas Maurici, Sandrine Agut Bosc, Jean-Michel Garcia, Stéphane Lelièvre.

Absents avec pouvoir : Sébastien Massa à Véronique Roux, Sylvie Roux à Djemel Ben Saci, Laurence Large à Jean-Michel Garcia, Corinne Maurici à Lucas Maurici.

Absents : Guy Desbonnet, Carole Ejenguele, Denis Paillard, Dominique Mc Cook, Yacin Lala, Olivier Delmas, Hélène Pierson.

Secrétaire de séance : Marie-Claire Loose.

Objet de la délibération : Urbanisme – Institution du DPU renforcé et délégation de l'exercice du DPU renforcé à la Communauté d'Agglomération du Sicoval

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars qui modifie certains éléments de compétences exercées par les EPCI en matière d'urbanisme et de DPU,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles relatifs au Droit de Prémption Urbain (DPU) L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants, et particulièrement l'article L.211-2 qui porte sur la possibilité pour une commune en accord avec l'EPCI dont elle fait partie de lui déléguer ses compétences en matière de DPU, et les articles R.211-2 et R.211-3 qui précisent les modalités de publicité et de notification des délibérations ayant pour effet d'instituer le champ d'application du DPU,

VU l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme qui précise que « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. »,

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération (CA) du Sicoval adoptés par délibération du Conseil de Communauté n°2001-218 du 17 décembre 2001 et notamment son article III – A – 1) portant sur la compétence de développement économique,

VU la délibération du 17 décembre 2013 concernant l'institution du DPU renforcé et délégation de l'exercice du DPU renforcé à la Communauté d'Agglomération du Sicoval,

VU le PLU révisé et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 avril 2025,

VU l'avis de la commission Technique/Urbanisme/Environnement qui s'est réunie le 16 avril 2025,

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le Conseil municipal en date du 20 octobre 2005 a institué le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 octobre 2005.

Ce droit de préemption simple fait l'objet d'une nouvelle délibération, annexée au dossier du PLU révisé et approuvé du 24 avril 2025.

Il précise que ce droit de préemption urbain n'est pas applicable conformément aux dispositions de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit, et notamment sur les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire, dont les activités sont en développement.

La Commune avait initialement instauré ce droit de préemption urbain en date du 17 décembre 2013 sur les zones d'activités économiques suivantes : ZAC de la Masquère, ZA de Bogues, ZA de la Cousquille et ZA de la Grave.

Afin que ce droit soit désormais appliqué sur l'ensemble des périmètres de ces quatre ZA suivant les plans ci-joints, du nouveau PLU révisé et approuvé, il est nécessaire de reprendre une délibération en ce sens.

CONSIDÉRANT le développement de l'activité sur les ZAC de la Masquère, ZA de Bogues, ZA de la Cousquille et ZA de la Grave, telles que définies sur les plans annexés, et la nécessité d'en maîtriser l'évolution dans le cadre d'actions ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques (L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme),

CONSIDÉRANT que la commune d'Escalquens est membre de la CA du Sicoval qui est compétente en matière d'aménagement des zones à vocation économiques sur le territoire intercommunal,

CONSIDÉRANT que la CA du Sicoval a vocation de par la loi à user de ce droit, et qu'en acceptant la délégation de l'exercice du DPU sur les périmètres des zones dont les plans sont annexés à la présente délibération, elle disposerait d'un outil de maîtrise foncière à mobiliser dans le cadre de ses compétences de développement économique et aménagement de l'espace communautaire,

Conformément aux articles L.211-2 et L.213-3 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil municipal de déléguer l'exercice du droit de préemption pour ces secteurs au profit de la CA du Sicoval,

La commune, et par délégation Monsieur le Maire, reste compétent pour instaurer, modifier ou supprimer le DPU et le DPU renforcé sur son territoire communal.

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'INSTITUER** le droit de préemption urbain renforcé sur les zones d'activités économiques suivantes :
 - ZAC de la Masquère : zones Ue et Uq-v,
 - ZA de Bogues : zone Ue,
 - ZA de la Cousquille : zones Ue et Us-0,
 - ZA de la Grave : Zones Ue et Upv.
- **DE DÉLÉGUER** l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la Communauté d'Agglomération du Sicoval, conformément à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, tel que délimité sur les zones précitées. Cette délégation devra être soumise à l'acceptation du Sicoval.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à transmettre au Président de la CA du Sicoval cette délibération et d'assurer les mesures de notification et de publicité requises,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités concernant cette délibération.

La présente délibération, définissant le périmètre où s'applique le DPU renforcé sur le territoire communal, sera annexée au dossier du PLU.

En application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise sans délai :

- Au Préfet de la Région Occitanie et de la Haute-Garonne,
- Au Directeur Régional des Finances Publiques,
- A la chambre Départementale des Notaires,
- Au Barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Toulouse,
- Au Greffe du même Tribunal.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'utilisation effective de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.


Escalquens, le 24 avril 2025.

Le Maire,



Jean-Luc TRONCO

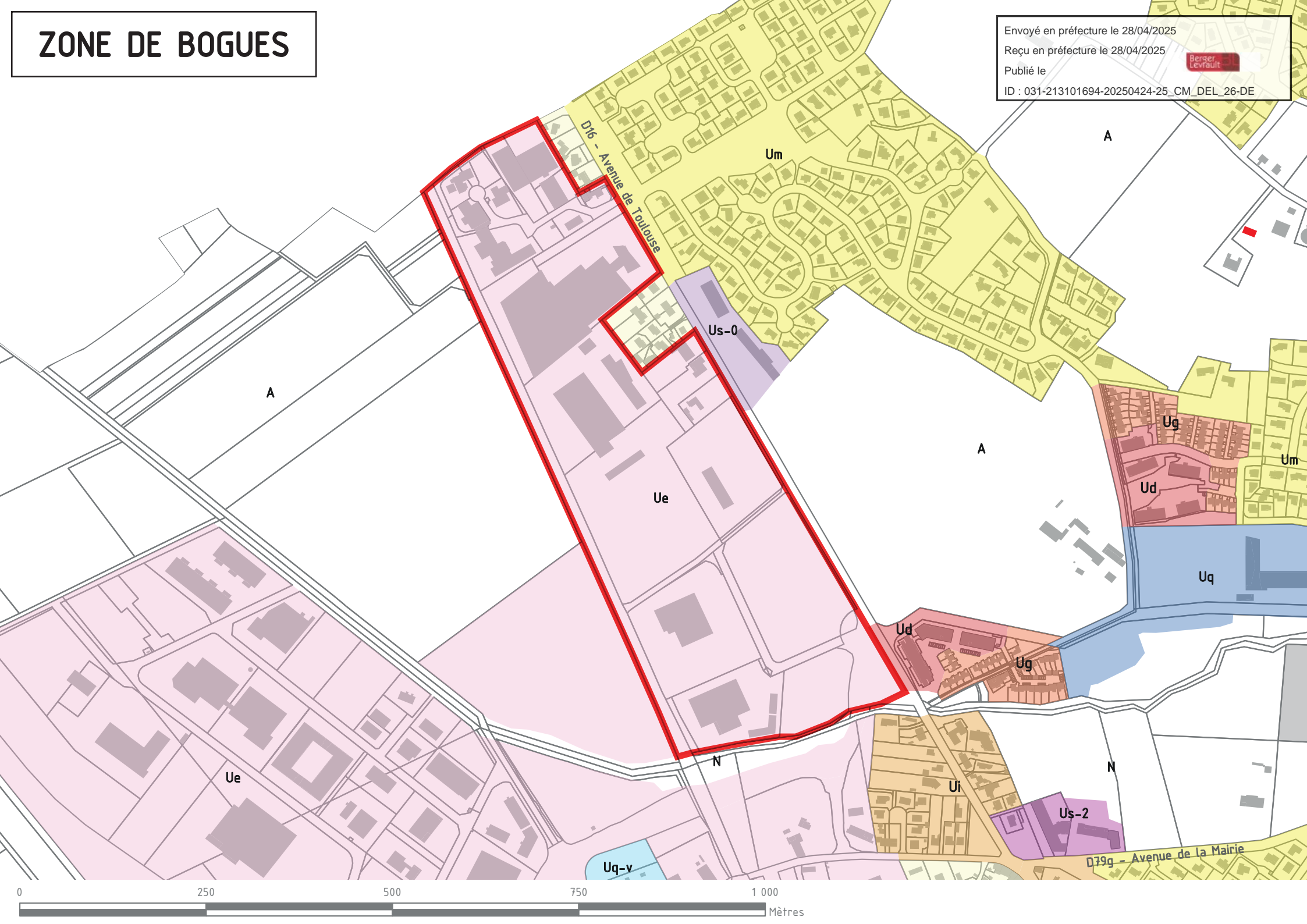
Le secrétaire de séance,



Marie-Claire LOOSE

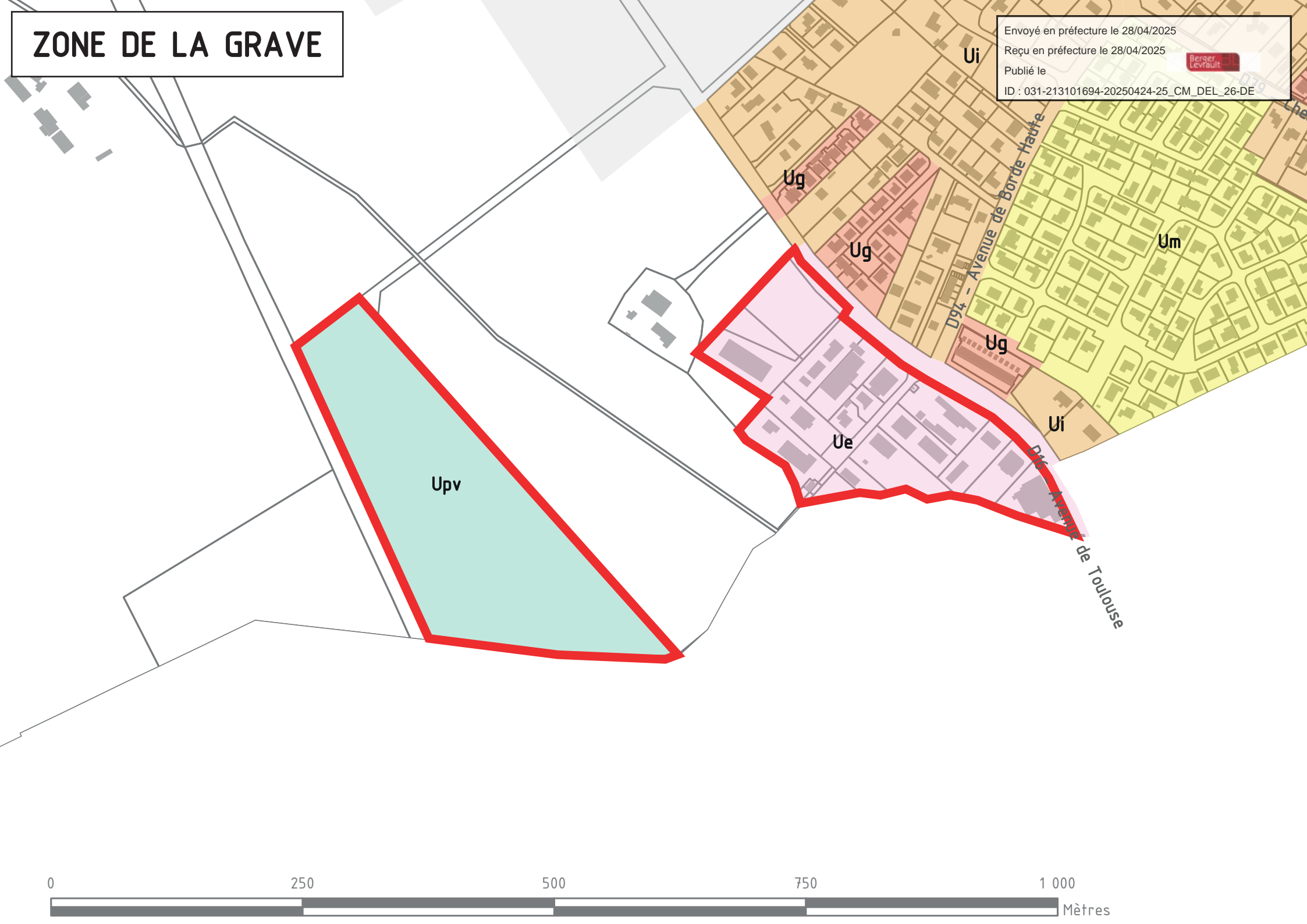
ZONE DE BOGUES

Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le
ID : 031-213101694-20250424-25_CM_DEL_26-DE



ZONE DE LA GRAVE

Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le
ID : 031-213101694-20250424-25_CM_DEL_26-DE



ZONE DE LA COUSQUILLE

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

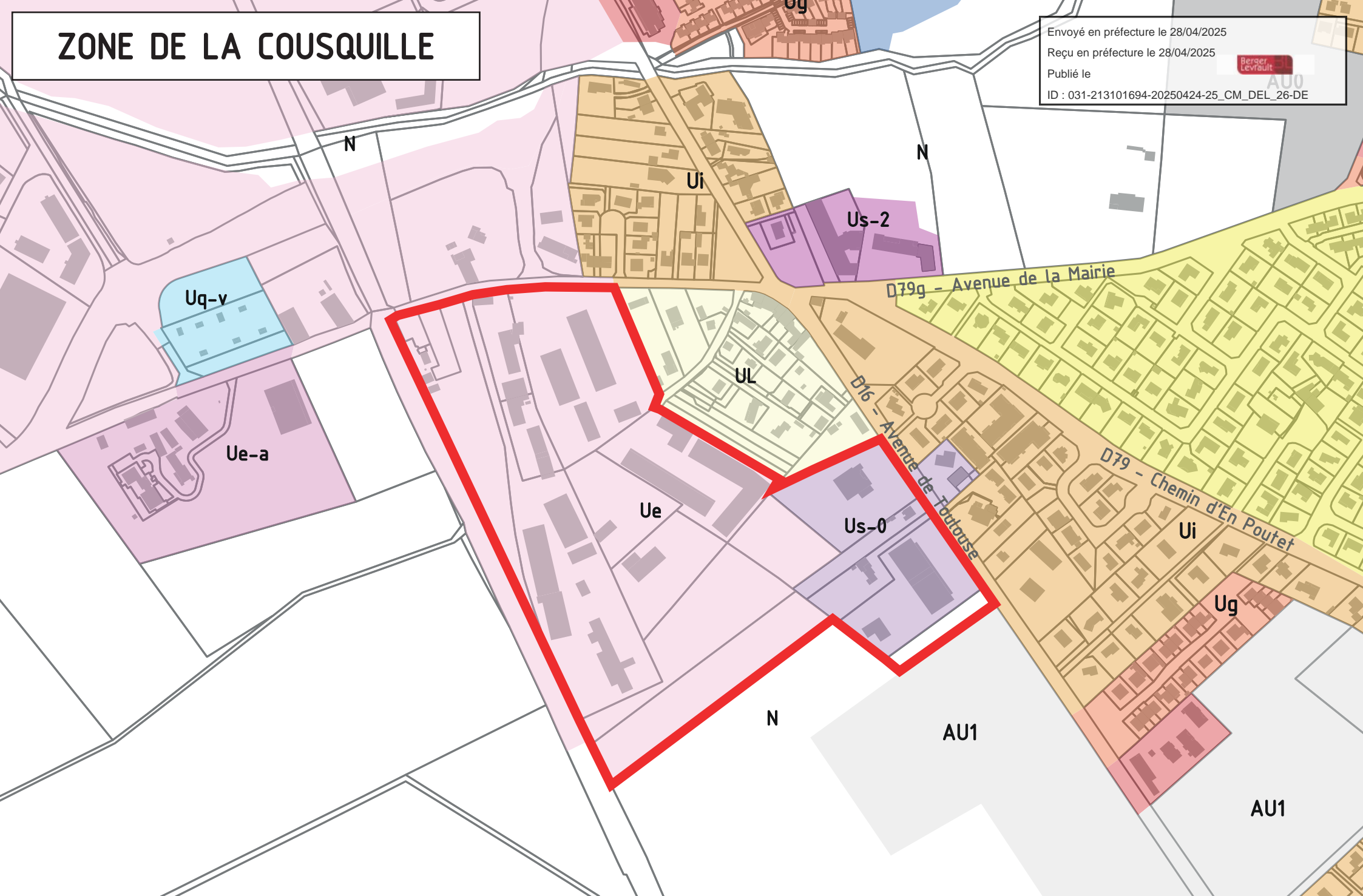
Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le

ID : 031-213101694-20250424-25_CM_DEL_26-DE

Berser
Levrault

AU0



0

250

500

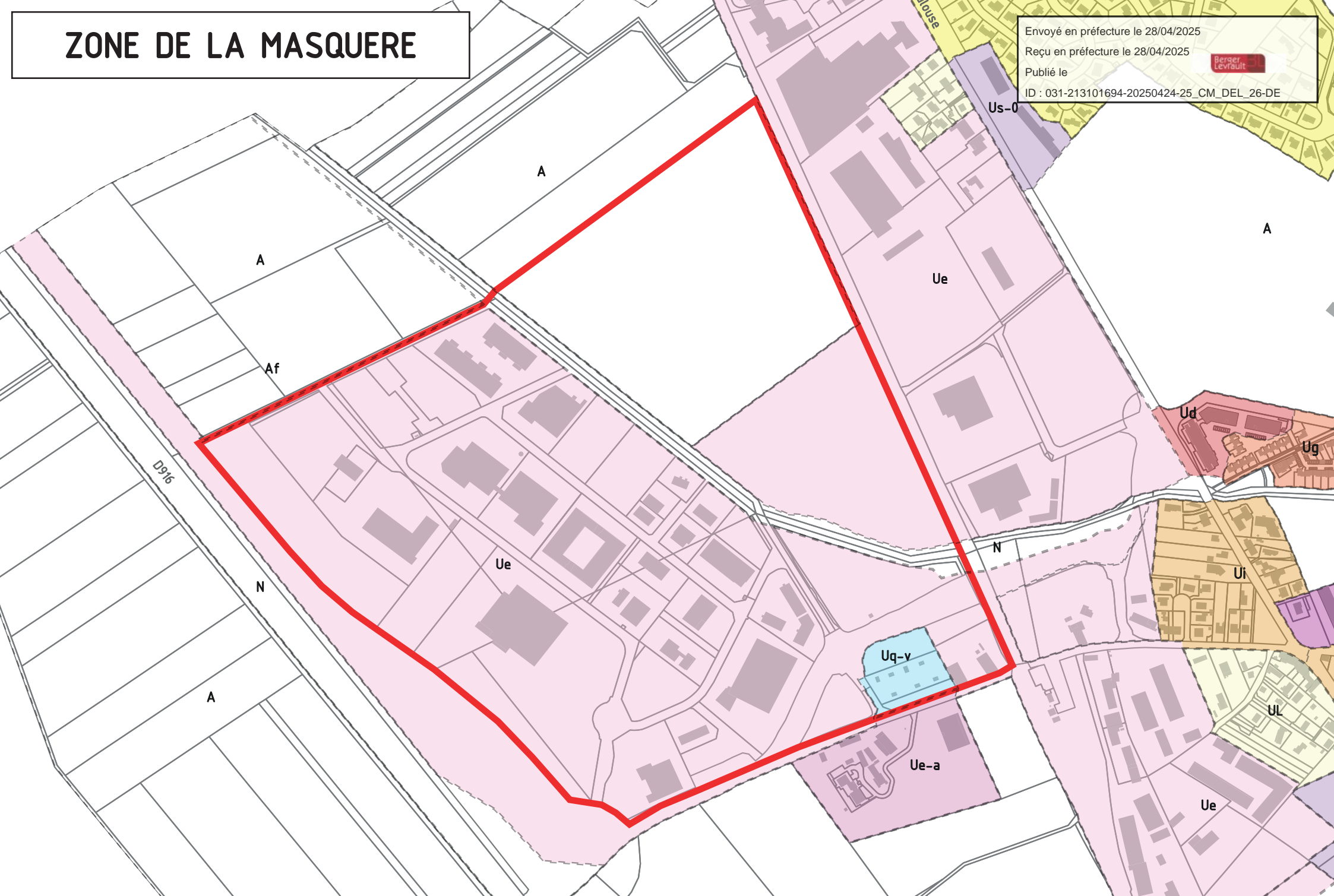
750

1 000

Mètres

ZONE DE LA MASQUERE

Envoyé en préfecture le 28/04/2025
Reçu en préfecture le 28/04/2025
Publié le
ID : 031-213101694-20250424-25_CM_DEL_26-DE



Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 3

Nom du rapporteur : Robert BENALET

Objet : Urbanisme – Institution du DPU renforcé et délégation de l'exercice du DPU renforcé à la Communauté d'Agglomération du Sicoval

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) permet à une collectivité publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente afin de réaliser des actions ou opérations d'aménagement répondant à des objectifs d'intérêt général.

La loi ALUR du 24 mars 2014 et le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, encadrent ce droit et en permettent la délégation à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent.

Le territoire d'Escalquens, situé au sein de la Communauté d'Agglomération du Sicoval, connaît un développement croissant de ses zones d'activités économiques.

Afin d'accompagner cette dynamique et de maîtriser les mutations foncières, il est nécessaire d'actualiser le DPU renforcé sur ces secteurs stratégiques afin de le mettre en cohérence avec le zonage graphique approuvé suite à la révision du PLU.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets de développement économique, d'accueil d'activités nouvelles, ou de maintien d'activités existantes, en mobilisant un outil juridique pertinent pour intervenir sur les transactions foncières.

La délégation de l'exercice de ce droit à la Communauté d'Agglomération du Sicoval s'inscrit dans la logique de répartition des compétences entre la commune et l'intercommunalité, cette dernière étant compétente en matière de développement économique et d'aménagement des zones d'activités.

La commune d'Escalquens avait déjà institué un DPU sur les zones U et AU de son PLU par délibération du 20 octobre 2005. En 2013, un DPU renforcé avait été mis en place sur quatre zones d'activités économiques en développement : la ZAC de la Masquère, la ZA de Bogues, la ZA de la Cousquille et la ZA de la Grave.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 avril 2025, il a été jugé nécessaire de mettre à jour et de réaffirmer l'application du DPU renforcé sur l'ensemble des périmètres de ces zones dont le périmètre est défini sur les plans ci-joints, conformément aux nouveaux documents d'urbanisme.

Je vous propose chers collègues, d'adopter la délibération suivante :

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESCALQUENS

Séance du 24 avril 2025

Nombre de membres			
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	
29	18	22	
N° de délibération 2025-27			
Date de convocation		Date de publication	
18 avril 2025		29 avril 2025	
Résultat du vote			
Pour	Contre	Abstention	Refus
22			

L'an deux mille vingt cinq le vingt quatre avril à dix huit heure trente le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean-Luc Tronco.

Présents : Jean-Luc Tronco, Françoise Doisy, Djemel Ben Saci, Marie-Claire Loose, Robert Benazet, Marie-Christine Roques, Marc-Olivier Ben Saci, Véronique Roux, Jean Villin, Christian Correa, Michel Gourret, Angela Banuta, Vincent Didier, Cynthia Aymerich, Lucas Maurici, Sandrine Agut Bosc, Jean-Michel Garcia, Stéphane Lelièvre.

Absents avec pouvoir : Sébastien Massa à Véronique Roux, Sylvie Roux à Djemel Ben Saci, Laurence Large à Jean-Michel Garcia, Corinne Maurici à Lucas Maurici.

Absents : Guy Desbonnet, Carole Ejenguele, Denis Paillard, Dominique Mc Cook, Yacin Lala, Olivier Delmas, Hélène Pierson.

Secrétaire de séance : Marie-Claire Loose.

Objet de la délibération : Urbanisme – Institution de la procédure de déclaration préalable sur le territoire communal concernant les clôtures

Monsieur le Maire informe l'assemblée délibérante que le Code de l'Urbanisme dans son article R.421-12 qui régit l'édification des clôtures. En effet il précise que :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Il est donc possible pour une commune compétente en matière de P.L.U. de soumettre les projet de clôtures à déclaration sur tout ou partie de son territoire.

L'édification d'une clôture participe à l'ordonnancement du paysage communal et à l'harmonie urbanistique locale. La démarche concernant la déclaration préalable permet donc aussi d'apporter conseil afin d'éviter des contestations ultérieures ou des incompréhensions.

Le P.L.U. du 20 octobre 2005 incluait cette règle dans les dispositions communes article 4-1 (rappels réglementaires) qu'il conviendrait de maintenir pour les raisons ci-avant exposées et pour la sécurisation juridique des constructeurs. Dans le PLU révisé et approuvé du 24 avril 2025, de nouvelles règles permettent d'édifier des clôtures qui sont décrites à l'article 2.2 (traitement des clôtures) dans chacune des zones (UL, Um, Ui, Ug, Ud, Ue, Uq, Us, Upv, A et N).

Ainsi, il est proposé à l'assemblée délibérante de renouveler la soumission des clôtures à la procédure de déclaration préalable sur l'ensemble de la commune et d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R. 421-12,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2025

VU l'avis de la commission Technique/Urbanisme/Environnement qui s'est réunie le 16 avril 2025,

CONSIDÉRANT que le décret n°2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme, et à ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme,

CONSIDÉRANT que le Code de l'Urbanisme prévoit que l'édification des clôtures est dispensée de toutes formalités, sauf dans certains secteurs sauvegardés et sites inscrits ou classés,

CONSIDÉRANT que l'article R. 421-12, d) du Code de l'Urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la Commune,

CONSIDÉRANT que la Commune a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement du PLU révisé et approuvé dans un but de qualité et d'harmonie du paysage urbain,

CONSIDÉRANT que l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures permettra à Monsieur le Maire, ou son représentant, de faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci ne respecte pas les prescriptions des documents du Plan Local d'Urbanisme,

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **DE SOUMETTRE** les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU approuvé.
- **D'ANNEXER** la présente délibération au PLU approuvé en date du 24 avril 2025.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document y afférent.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.


Escalquens, le 24 avril 2025.

Le Maire,



Jean-Luc TRONCO

Le secrétaire de séance,



Marie-Claire LOOSE

Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 4

Nom du rapporteur : Robert BENALET

Objet : Urbanisme – Institution de la procédure de déclaration préalable sur le territoire communal concernant les clôtures

L'institution de la procédure de déclaration préalable pour les clôtures sur le territoire communal est une démarche visant à mieux encadrer les travaux de clôture afin de préserver l'harmonie urbaine et paysagère. Cette procédure permet de s'assurer que les nouvelles clôtures respectent les règles d'urbanisme locales.

Les communes ayant institué cette procédure ont constaté une amélioration significative de l'harmonie urbaine et une réduction des conflits de voisinage.

Il est donc possible pour une commune compétente en matière de PLU de soumettre les projets de clôtures à déclaration sur tout ou partie de son territoire, conformément à l'article R. 421-12, d) du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux principaux pour la collectivité sont donc les suivants :

- **Harmonie urbaine et paysagère** : Assurer que les nouvelles clôtures s'intègrent bien dans le paysage urbain et rural.
- **Prévention des conflits de voisinage** : Réduire les litiges liés à l'installation de clôtures non-conformes.
- **Respect des règles d'urbanisme** : Garantir que les clôtures respectent les règles du plan local d'urbanisme.

La clôture joue un rôle important dans la structuration du paysage communal et dans la préservation de l'harmonie architecturale et urbanistique locale. En effet, ces dernières, par leur forme, leur matériau, leur hauteur ou leur implantation, peuvent avoir un impact sur la qualité visuelle des espaces publics et la cohérence des quartiers résidentiels.

La procédure de déclaration préalable, bien qu'administrative, revêt ainsi une dimension préventive. Elle permet à la collectivité de s'assurer de la conformité du projet avec les règles d'urbanisme en vigueur, mais aussi d'accompagner les habitants en leur fournissant des conseils adaptés. Cela permet d'éviter, en amont, les éventuelles contestations entre voisins, les incohérences esthétiques ou les situations de non-conformité susceptibles d'entraîner des obligations de modification ou de démolition.

Le Plan Local d'Urbanisme en date du 20 octobre 2005 intégrait une disposition relative aux clôtures dans les règles communes. Cette règle, pertinente tant sur le plan urbanistique que juridique, mériterait d'être maintenue, notamment pour les raisons exposées précédemment, et afin de garantir une meilleure sécurité juridique pour les constructeurs.

Dans le PLU révisé et approuvé le 24 avril 2025, de nouvelles prescriptions encadrant l'édification des clôtures ont été introduites. Celles-ci sont précisées à l'article 2.2 (« traitement des clôtures ») et déclinées dans l'ensemble des zones concernées : UL, Um, Ui, Ug, Ud, Ue, Uq, Us, Upv, ainsi que dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

En conséquence, je vous propose chers collègues de renouveler la soumission des projets de clôtures à la procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal et d'adopter la délibération suivante :

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESCALQUENS

Séance du 24 avril 2025

Nombre de membres			
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	
29	18	22	
N° de délibération 2025-28			
Date de convocation		Date de publication	
18 avril 2025		29 avril 2025	
Résultat du vote			
Pour	Contre	Abstention	Refus
22			

L'an deux mille vingt cinq le vingt quatre avril à dix huit heure trente le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean-Luc Tronco.

Présents : Jean-Luc Tronco, Françoise Doisy, Djemel Ben Saci, Marie-Claire Loose, Robert Benazet, Marie-Christine Roques, Marc-Olivier Ben Saci, Véronique Roux, Jean Villin, Christian Correa, Michel Gourret, Angela Banuta, Vincent Didier, Cynthia Aymerich, Lucas Maurici, Sandrine Agut Bosc, Jean-Michel Garcia, Stéphane Lelièvre.

Absents avec pouvoir : Sébastien Massa à Véronique Roux, Sylvie Roux à Djemel Ben Saci, Laurence Large à Jean-Michel Garcia, Corinne Maurici à Lucas Maurici.

Absents : Guy Desbonnet, Carole Ejenguele, Denis Paillard, Dominique Mc Cook, Yacin Lala, Olivier Delmas, Hélène Pierson.

Secrétaire de séance : Marie-Claire Loose.

Objet de la délibération : Urbanisme – Institution du permis de démolir sur le territoire communal

Monsieur le Maire informe l'assemblée délibérante que conformément au Code de l'Urbanisme, dans le cadre de l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme il est possible d'instaurer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire.

Il rappelle les dispositions du Code de l'Urbanisme s'appliquant dans ce cadre.

« Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29. »

Par ailleurs l'article R. 421-27 précise que « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Cet article fait donc état de ce que la commune peut décider d'instituer en matière de démolition de construction. A défaut, le permis de construire ou d'aménager peuvent ainsi valoir permis de démolir.

Or, pour des raisons tenant à la sécurisation juridique des pétitionnaires et des actes, et de la matière éminemment sensible du droit de l'urbanisme, il est proposé d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, le permis de démolir.

Par ailleurs, instituer le permis de démolir procède également du souci de préserver, le cas échéant, le patrimoine historique bâti de la commune ou les bâtiments soumis à autorisation particulière comme indiqué au P.L.U. et d'éviter ainsi des actes, parfois irréversibles, dès lors qu'avant toute démolition l'obligation de ce permis serait requise.

Monsieur le Maire rappelle toutefois que des dispenses s'appliquent à ce régime (article R. 421-29 du code de l'urbanisme) :

« Sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;

- f) Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
g) Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure. »

Il est rappelé que le P.L.U. du 20 octobre 2005 incluait cette règle d'autorisation dans les dispositions communes Article 4-2 (rappels réglementaires), qu'il conviendrait de maintenir dans le PLU révisé et approuvé pour les raisons ci avant exposées.

Ainsi, il est proposé à l'assemblée délibérante de renouveler l'institution de permis de démolir sur l'ensemble de la commune et d'en adopter les dispositions :

Le Conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

VU les articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2025,

VU l'avis de la commission Technique/Urbanisme/Environnement qui s'est réunie le 16 avril 2025,

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la commune de soumettre à autorisation les démolitions, afin de conserver l'unicité des règles d'urbanisme sur le territoire de la commune.

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'INSTAURER** le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal ; à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme,
- **D'ANNEXER** la présente délibération au PLU approuvé en date du 24 avril 2025.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document y afférent.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Escalquens, le 24 avril 2025.

Le Maire,



Jean-Luc TRONCO

Le secrétaire de séance,



Marie-Claire LOOSE

Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 5

Nom du rapporteur : Robert BENAZET

Objet : Urbanisme – Institution du permis de démolir sur le territoire communal

Dans le cadre de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé en date du 24 avril 2025, la commune a la possibilité, conformément au Code de l'Urbanisme, de soumettre à autorisation préalable certains types de travaux, dont les démolitions de constructions.

L'institution du permis de démolir sur le territoire communal permet de :

- **Sécuriser juridiquement les pétitionnaires** : En encadrant les démolitions par une autorisation formelle, la commune offre une meilleure lisibilité du droit applicable et évite tout risque de contentieux ou d'erreur administrative.
- **Préserver le patrimoine bâti** : L'exigence d'un permis permet à la collectivité de contrôler les démolitions susceptibles d'affecter des bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou paysager, en cohérence avec les orientations du PLU.
- **Mettre en cohérence des projets d'aménagement** : Cette mesure contribue à maintenir l'unité des règles d'urbanisme sur le territoire communal, notamment dans les secteurs en mutation ou faisant l'objet de projets d'ensemble.

Les dispositions du code de l'urbanisme s'appliquant dans ce cadre : les démolitions concernées sont celles définies aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des cas expressément dispensés par l'article R.421-29, parmi lesquels :

- Démolitions pour cause de péril ou d'insalubrité (décision administrative ou judiciaire),
- Démolitions relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure,
- Travaux sur des ouvrages spécifiques (réseaux, servitudes de reculement, etc.).

Cette mesure vise également à permettre à la commune d'exercer un contrôle préalable sur les opérations de démolition, notamment lorsqu'elles concernent des éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural, historique ou paysager, ou des bâtiments soumis à autorisation particulière tels que définis dans le Plan Local d'Urbanisme. Elle permet ainsi d'éviter des interventions irréversibles, en instaurant une étape de vérification en amont de tout projet de démolition.

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 octobre 2005 prévoyait déjà l'instauration du permis de démolir. Compte tenu des éléments exposés précédemment, il apparaît pertinent de maintenir cette disposition dans le PLU révisé et approuvé.

En conséquence, je vous propose chers collègues de renouveler l'institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal et d'adopter la délibération suivante :

AVENANT N°1 AU CONTRAT DE GESTION ET D'ANIMATION DE SERVICES SOCIAUX, RECREATIFS ET D'EDUCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA COMMUNE D'ESCALQUENS, ci-après dénommée "la collectivité", représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc TRONCO, **dûment habilité**,

D'UNE PART,

Et

LOISIRS EDUCATION & CITOYENNETE GRAND SUD, association Loi 1901, ci-après dénommée "l'Organisateur", dont le siège Social est 7 rue Paul Mesplé – 31100 TOULOUSE, n° SIREN : 479 927 915, représentée par sa Présidente, Madame Fabienne AMADIS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Il a été conclu, entre les susnommés, un contrat ayant pour objet la gestion et l'animation d'Accueils de Loisirs Associé à l'Ecole (A.L.A.E.) sur le territoire de la commune d'ESCALQUENS, du 1^{er} septembre 2024 au 31 août 2025 renouvelable deux fois par tacite reconduction.

Sur décision de la collectivité :

Un agent municipal de la commune doit être remplacé, afin de pallier au manque d'effectif sur le dispositif, LE&C Grand Sud assure le remplacement du personnel municipal manquant à compter du 25 novembre 2024.

ARTICLE 1 OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet la prise en compte de ces changements, qui ont pour conséquence, une diminution de la participation de la collectivité de **- 8 485,17 euros** du 1^{er} décembre 2024 au 31 août 2027.

Soit :

- ✓ -651,57 euros du la période du 1^{er} décembre au 31 décembre 2024
- ✓ -3 698,15 euros pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025
- ✓ -3 418,05 euros pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026
- ✓ -714,40 euros pour la période du 1^{er} janvier au 31 août 2027

ARTICLE 2 DISPOSITIONS FINANCIERES

Pour l'année 2024

Le montant de la variation de la participation de la collectivité découlant de cet avenant fera l'objet d'un avoir unique.

Pour les années 2025, 2026, et 2027

Le montant de la variation de la participation de la collectivité découlant de cet avenant sera intégré à la facturation trimestrielle, du mois d'avril 2025 au mois d'août 2027 inclus.

ARTICLE 2-1 DETERMINATION DU PRIX

Budgets détaillés en annexe.

Fait à Toulouse

Le2025

Pour Loisirs Education et Citoyenneté
Grand Sud
La Présidente
Madame Fabienne AMADIS
« lu et approuvé »

Pour la commune
D'Escalquens
Le Maire,
Monsieur Jean-Luc TRONCO
« lu et approuvé »

Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 6

Nom du rapporteur : Véronique ROUX

Objet : Éducation – Avenant N°1 Marché public ALAE 2024-003

Un agent de la municipalité, mis à disposition de l'ALAE maternelle, a souhaité mettre fin à cette mise à disposition pour des raisons de santé.

Les conditions décrites dans le cahier des charges, base de la contractualisation avec l'association qui assure la prestation, en sont donc modifiées et nécessitent la rédaction d'un avenant.

Le personnel municipal n'étant plus en mesure d'assurer son poste sur les temps d'accueil périscolaire, l'association LECGS, se doit de le remplacer.

Le respect du taux d'encadrement réglementaire nécessite le recrutement d'un animateur supplémentaire.

La présentation du budget organisée en termes de charges et de produits intègre le coût du personnel mis à disposition. Le coût du personnel communal diffère de celui d'un animateur et l'avenant en annexe reprend le détail des modifications budgétaires induites par ce changement de personnel dédié.

Je vous propose chers collègues, d'adopter la délibération suivante :

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESCALQUENS

Séance du 24 avril 2025

Nombre de membres			
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération	
29	18	22	
N° de délibération 2025-30			
Date de convocation		Date de publication	
18 avril 2025		29 avril 2025	
Résultat du vote			
Pour	Contre	Abstention	Refus
22			

L'an deux mille vingt cinq le vingt quatre avril à dix huit heure trente le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean-Luc Tronco.

Présents : Jean-Luc Tronco, Françoise Doisy, Djemel Ben Saci, Marie-Claire Loose, Robert Benazet, Marie-Christine Roques, Marc-Olivier Ben Saci, Véronique Roux, Jean Villin, Christian Correa, Michel Gourret, Angela Banuta, Vincent Didier, Cynthia Aymerich, Lucas Maurici, Sandrine Agut Bosc, Jean-Michel Garcia, Stéphane Lelièvre.

Absents avec pouvoir : Sébastien Massa à Véronique Roux, Sylvie Roux à Djemel Ben Saci, Laurence Large à Jean-Michel Garcia, Corinne Maurici à Lucas Maurici.

Absents : Guy Desbonnet, Carole Ejenguele, Denis Paillard, Dominique Mc Cook, Yacin Lala, Olivier Delmas, Hélène Pierson.

Secrétaire de séance : Marie-Claire Loose.

Objet de la délibération : Éducation – Subvention exceptionnelle à la coopérative scolaire – Classe de découverte Palavas-les-Flots

En soutien au projet de classe de découverte organisé du 17 au 21 mars à Palavas-les-Flots, par 2 classes de CM2 de l'école élémentaire, l'aide accordée aux familles représente un montant total de 2 027,25 €.

Monsieur le Maire propose de verser cette somme sous forme de subvention exceptionnelle à la coopérative scolaire de l'école élémentaire Marcel Pagnol.

Vu l'examen du projet de délibération par les membres de la commission vie locale convoquée le 17 avril 2025 ;

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- d'autoriser le maire à effectuer cette opération.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Escalquens, le 24 avril 2025.

Le Maire,



Jean-Luc TRONCO

Le secrétaire de séance,



Marie-Claire LOOSE

Note de synthèse explicative

Séance du 24 avril 2025

Numéro : 7

Nom du rapporteur : Véronique ROUX

Objet : Éducation – Subvention exceptionnelle à la coopérative scolaire – Classe de découverte Palavas-les-Flots

Deux enseignantes de l'école élémentaire d'Escalquens ont organisé une classe de découverte à Palavas-les-Flots du 17 au 21 mars 2025 pour leurs classes de CM2.

La coopérative scolaire a financé une partie du coût de ce voyage et une subvention du Sicoval a permis de baisser le coût du transport.

Le coût du séjour (bus, hébergement, pension complète, entrées, activités, encadrement) revenait à 275 € par enfant.

Une participation de base de 20 € était demandée à toutes les familles.

En plus des facilités de paiement échelonné prévues par l'école, la municipalité, pour assurer la participation de tous les élèves à ce séjour, a proposé de prendre en charge par le budget communal, une partie du prix demandé, en fonction du revenu des familles.

La part de prise en charge a été établie sur la base du quotient familial, pour les tranches 1, 2, 3, 4, 5 et 6 des grilles tarifaires appliquées au service scolaire.

Prix restant du séjour

		255 €	
	participation	coût	
	Mairie	Mairie	coût Famille
T0	Via CCAS		
T1	49 %	124,95 €	130,05 €
T2	41 %	104,55 €	150,45 €
T3	34 %	86,70 €	168,30 €
T4	28 %	71,40 €	183,60 €
T5	22 %	56,10 €	198,90 €
T6	10 %	25,50 €	229,50 €

Au regard de la répartition des situations des élèves des classes concernées, le montant total de la subvention s'élève à : 2 027,25 € et permet d'aider 26 familles sur 52 participants au séjour.

Je vous propose chers collègues, d'adopter la délibération suivante :