



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme – Résumé Non Technique

Département de Tarn-et-Garonne
Commune d'Escatalens

Directeur d'études : Gildas Carré
Chargé d'affaires : Louis-Alexis Tauriac

Date de réalisation : Juin 2025

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

urbactis

GÉOMÈTRE-EXPERT

BUREAU D'ÉTUDES

RESUME NON TECHNIQUE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TABLE DES FIGURES.....	3
1. LA DÉMARCHE	4
2. PRÉSENTATION DES OBJETS DE LA PROCEDURE	6
2.1. OBJET N°1 : MODIFICATION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS	6
2.2. OBJET N°2 : MISE A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
2.3. OBJET N°3 : MISE A JOUR DE CERTAINES PRESCRIPTIONS	13
2.4. OBJET N°4 : MISE A JOUR DU REGLEMENT ECRIT.....	13
3. LES DIFFERENTES INCIDENCES ET TRADUCTION DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU	14
3.1. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU PLU.....	14
3.1.1. <i>Incidence sur le PADD</i>	14
3.1.2. <i>Incidence sur les OAP</i>	14
3.1.3. <i>Incidence sur le règlement graphique</i>	14
3.1.4. <i>Incidence sur le règlement écrit</i>	14
3.2. INCIDENCE SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS VOIRIE ET RESEAUX.....	14
3.2.1. <i>Les équipements publics</i>	14
3.2.2. <i>La voirie</i>	14
3.3. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE	14
3.3.1. <i>Environnement et biodiversité</i>	14
3.3.2. <i>Patrimoine</i>	15
3.4. INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE	15
3.5. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	15
3.6. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES ZONAGES NATURELS.....	15
3.7. BILAN DES SURFACES	16

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Liste des objets de la procédure.....	4
Figure 2 : Bilan des surfaces	16

1. LA DÉMARCHÉ

Par délibération en date du 18 juillet 2023 la municipalité d'Escatalens a décidé de prescrire la procédure de modification de droit commun n°3 de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs de cette procédure sont contenus dans cette délibération.

1.1. LES OBJETS DE LA PROCEDURE

Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU(i) a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i) ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i)...

Liste des objets de la procédure :

Objets de la modification	Pièces du dossier du PLU modifiées
Objet n°1 : Modification du zonage et des prescriptions <ul style="list-style-type: none"> ○ Suppression des zones constructibles en extension ○ Création d'un zonage pour protéger des fonds de jardin ○ Identification d'éléments du paysage et du patrimoine à préserver ○ Prise en compte du PPRi ○ Ajout d'espaces boisés classés ○ Identification de foncier destiné à la compensation environnementale ○ Déclassement d'une zone de carrière ○ Agrandissement de la zone NL 	<ul style="list-style-type: none"> • Additif au rapport de présentation • Règlement graphique • Liste des éléments du patrimoine
Objet n°2 : Mise à jour des OAP <ul style="list-style-type: none"> ○ Modification et/ou suppression d'OAP 	<ul style="list-style-type: none"> • Additif au rapport de présentation • OAP
Objet n°3 : Mise à jour des emplacements réservés <ul style="list-style-type: none"> ○ Modification, création et suppression d'emplacements réservés ○ Modification des prescriptions surfaciques 	<ul style="list-style-type: none"> • Additif au rapport de présentation • Liste des emplacements réservés • Règlement graphique
Objet n°4 : Mise à jour du règlement écrit <ul style="list-style-type: none"> ○ Clarification et ajustement de certaines règles 	<ul style="list-style-type: none"> • Additif au rapport de présentation • Règlement écrit

Figure 1 : Liste des objets de la procédure

1.2. LA CONCERTATION PREALABLE

Dans le cadre de ce type de procédure, la concertation préalable n'est pas obligatoire. Cependant, la collectivité a tenu à informer les habitants des prochaines évolutions du Plan Local d'Urbanisme et c'est pourquoi la procédure de modification de droit commun a été évoquée à plusieurs reprises dans le journal d'information local (Escat'infos). Le dernier en date est celui paru en juin 2024 (n°44).

1.3. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La modification suit les dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. Elle est compatible avec le SCoT de Montauban, le SRADDET d'Occitanie, le SRCE, le SDAGE Adour-Garonne, le SAGE Vallée de la Garonne, ainsi que le PCAET du Grand Montauban.

2. PRÉSENTATION DES OBJETS DE LA PROCEDURE

2.1. OBJET N°1 : MODIFICATION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS

2.1.1. Suppression des zones constructibles en extension

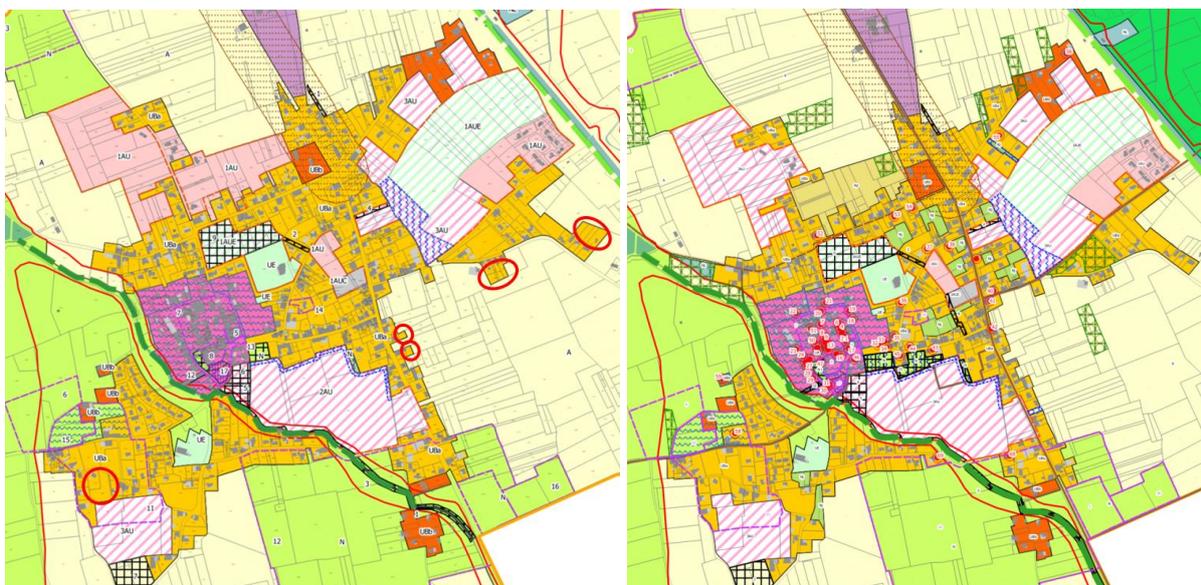
L'objectif de cette évolution dans le plan de zonage correspond principalement au besoin de répondre aux attentes de l'Etat en matière de densification et pour stopper l'étalement urbain et le « mitage territorial ».

Extrait du règlement graphique avant et après modification :



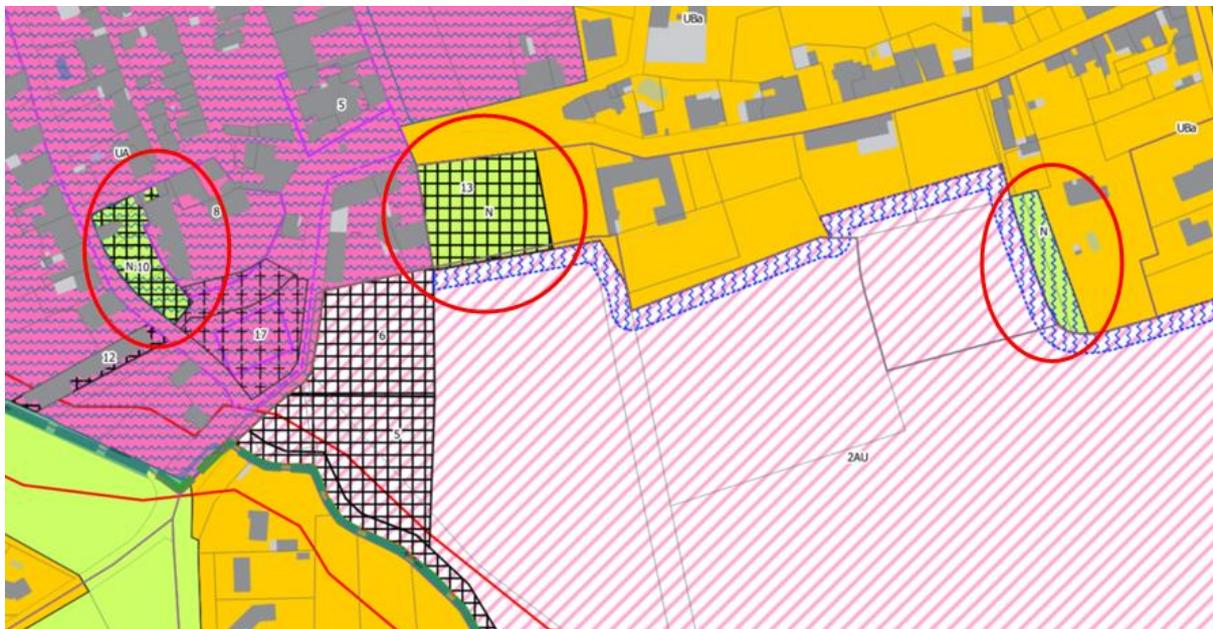
Toujours dans un objectif de déclasser en vue du « zéro artificialisation net », d'autres zones en périphérie de l'aire urbaine seront aussi supprimées au profit des zones naturelles agricoles et forestières. Ce sont principalement des zones UBa qui passent en zone A et 3AU.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :



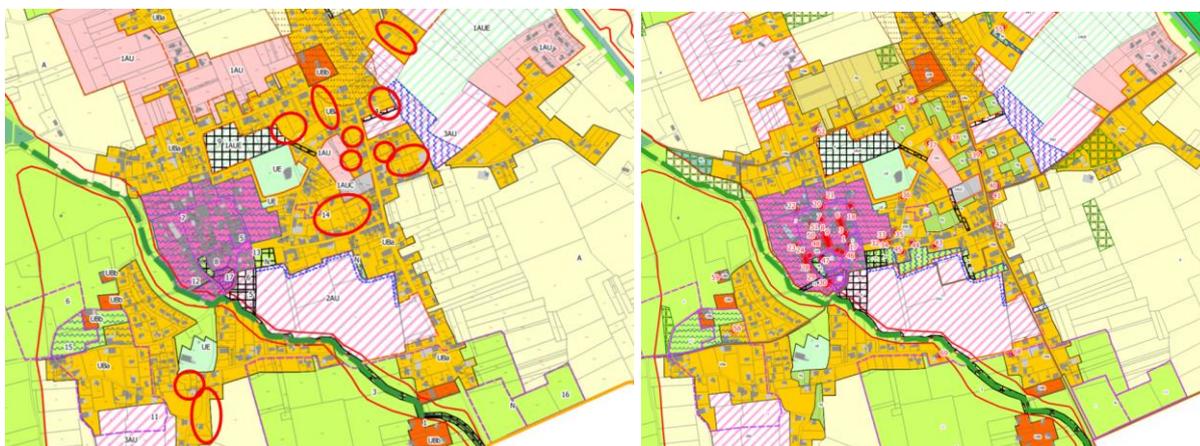
2.1.2. Création d'un zonage spécifique dédié à la préservation des fonds de jardin

Création de zones "Nj" pour préserver les fonds de jardin et créer des îlots de fraîcheur en cœur de bourg.



Des fonds de jardins peuvent ainsi être identifiés à l'intérieur de l'aire urbaine, notamment si l'espace revêt un enjeu environnemental ou patrimonial.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :

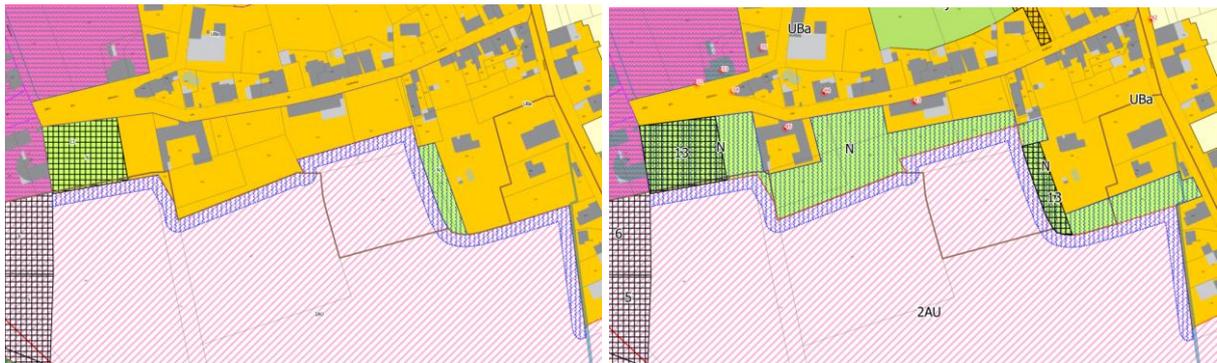


2.1.3. Modification des prescriptions du règlement graphique

Un premier travail avait été réalisé dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU d'Escatalens. Aujourd'hui l'objectif est de compléter ce travail afin de faire un recensement exhaustif de éléments présents sur le territoire communal et de pouvoir les protéger.

Aujourd'hui, la volonté politique est de préserver et de valoriser ces espaces, dans un premier temps dans un souci de mémoire de la qualité architecturale des bâtis anciens. Puis dans un second temps dans un objectif de favoriser la qualité de vie des habitants.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :



Extrait du règlement graphique avant et après modification :



Extrait du règlement graphique avant et après modification :



Extrait du règlement graphique avant et après modification :



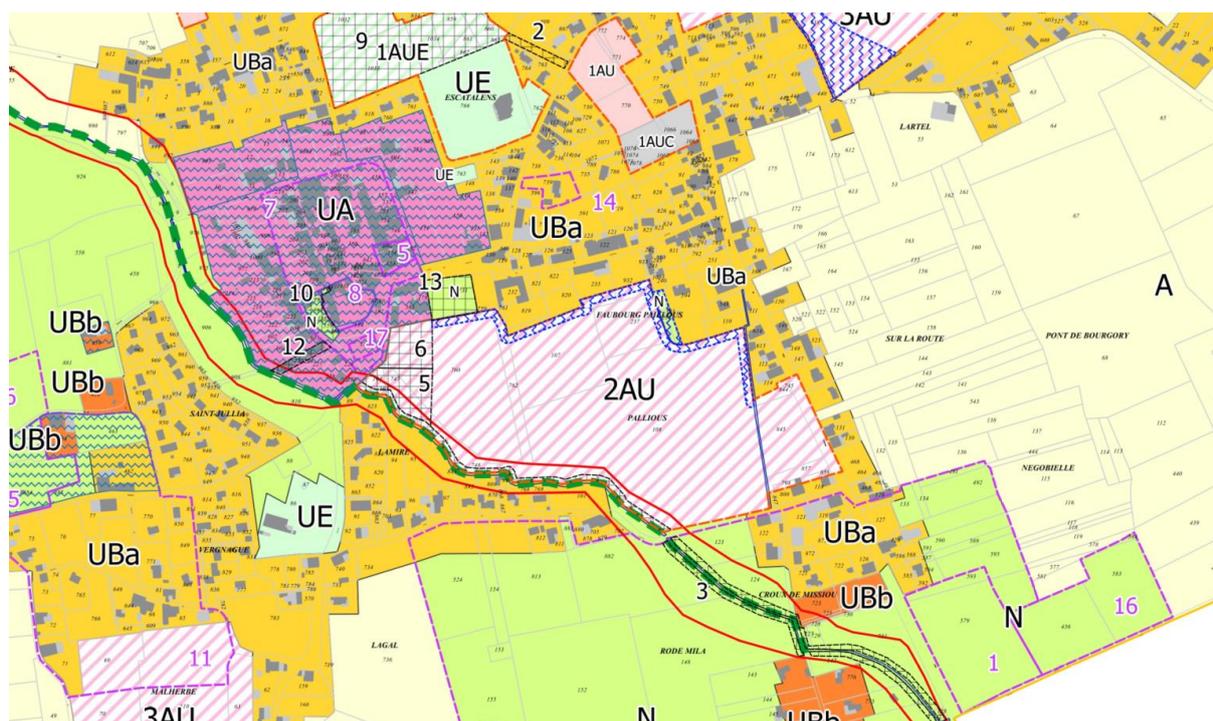
De plus, la commune a dressé un inventaire des différents éléments du patrimoine à préserver sur son territoire afin de les mettre en valeur, mais aussi et surtout de les protéger. Aujourd'hui, le petit patrimoine local a une très forte valeur aux yeux des élus, mais aussi de la population et c'est pourquoi la collectivité a décidé de les recenser et de les protéger.

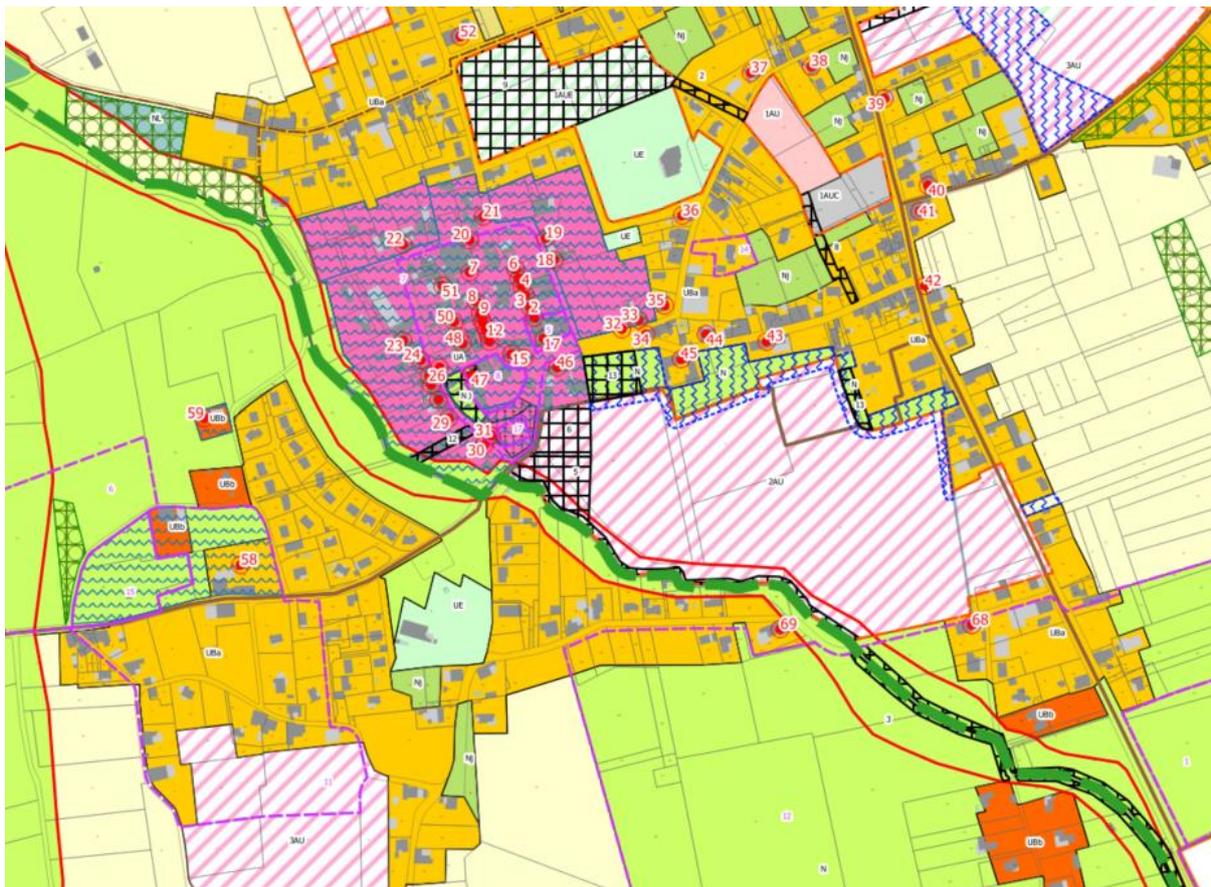
Ce patrimoine local sera protégé par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.1.4. Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'inondations

La prise en compte du PPRi passe par la modification du zonage. En effet, aujourd'hui une partie de la zone constructible du PLU d'Escatalens se situe dans le périmètre de risque d'inondation. Ainsi, il convient d'adapter ce zonage et de classer ces espaces en zones naturelles.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :





2.1.5. Ajout d'Espaces Boisés Classés

Actuellement, seuls 3 EBC sont présents sur la commune, principalement sur la pointe Nord de cette dernière. Un inventaire plus précis et à l'échelle communal a été réalisé. La modification du PLU permettra d'en sauvegarder 40 de plus.

2.1.6. Sécurisation et identification de foncier destiné à la compensation environnementale

Ce sont 314,869 ha qui seront passés de la zone A à la zone Nc (« c » pour compensation). Cela permettra notamment de pouvoir compenser certains travaux qui, à l'échelle de la communauté d'agglomération, seraient susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement.

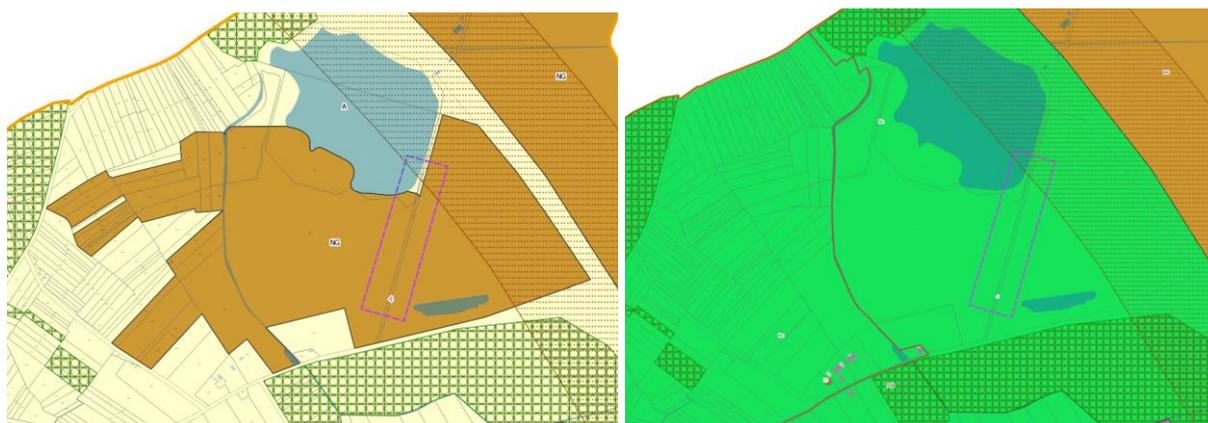
Extrait du règlement graphique avant et après modification :



2.1.7. Déclassement d'une partie de la carrière

Aujourd'hui, une partie de la carrière située au Nord de la commune n'est plus d'actualité. Ainsi, la zone NG sera basculée en zone Nc dans un souci de mise à jour et comme évoqué dans le point précédent.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :



2.1.8. Agrandissement de la zone NL

L'agrandissement de la zone NL existante a pour objectif de faire entrer la maison éclusière dans le zonage NL afin de favoriser la valorisation de cette dernière.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :



Ensuite, la commune a reçu une demande de la part d'un propriétaire concernant la réalisation d'un projet pour la mise en place de roulottes. Ainsi, dans le cadre du règlement de la zone NL, le projet peut voir le jour et c'est pourquoi ce dernier sera classé comme tel.

Extrait du règlement graphique avant et après modification :



2.2. OBJET N°2 : MISE A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. Modification et/ou suppression de certaines OAP

L'OAP n°2 Lieu-dit « Saint-Julia » sur la zone 1AU au Nord du centre bourg sera supprimée. En effet, la volonté politique est de rendre cet espace à la zone agricole et de limiter le potentiel d'extension de la commune. Ainsi, l'OAP n'a plus lieu d'être.

L'OAP n°3 Lieu-dit « Gassens » sera modifiée dans cette procédure. Cette OAP vise à créer des logements individuels pouvant profiter des perspectives de vues sur les terrasses de Garonne. Aujourd'hui, cette OAP ne prend pas en compte l'espace en zone 1AU à l'Est du site. Ainsi dans un souci de cohérence dans l'aménagement de cet espace. Ces quelques parcelles (entourées en bleu) seront prises en compte dans la nouvelle OAP.

2.3. OBJET N°3 : MISE A JOUR DE CERTAINES PRESCRIPTIONS**2.3.1. Modification, création et suppression d'emplacements réservés**

Aujourd'hui, la liste des emplacements réservés n'a pas été mise à jour, et certains d'entre eux ont soit déjà été réalisés, soit ne correspondent plus au projet politique de la commune et ne sont plus d'actualité.

- Suppression de l'emplacement n°8 (station d'épuration réalisée).
- Extension de l'emplacement n°3 (cheminement piéton le long du ruisseau).
- Ajouts d'emplacements pour améliorer les liaisons douces et la continuité des projets.

2.4. OBJET N°4 : MISE A JOUR DU REGLEMENT ECRIT**2.4.1. Clarification et ajustement de certaines règles du PLU**

- Interdiction des panneaux solaires en toiture en zone UA pour préserver l'esthétique du centre historique.
- Clarification du traitement des annexes (notamment les toitures) en zone UBa.
- Interdiction des conteneurs standards de stockage.
- Autorisation des bornes de recharge électrique (hors zone UA).
- Ajout des zones "Nc" et "Nj" dans le règlement pour encadrer leurs usages (pas de construction possible, règles paysagères renforcées).

3. LES DIFFERENTES INCIDENCES ET TRADUCTION DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU

3.1. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS DU PLU

3.1.1. Incidence sur le PADD

L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause par la présente modification, elle est au contraire renforcée au travers de ses différentes thématiques.

3.1.2. Incidence sur les OAP

Dans un objectif de réduction des surfaces à artificialiser dans le cadre de la loi Zéro Artificialisation Nette, une OAP sera supprimée et une autre sera modifiée et passée de 1AU en 2AU.

3.1.3. Incidence sur le règlement graphique

Les modifications sur le plan de zonage concernent :

- Suppression des zones constructibles en extension
- Création d'un zonage pour protéger des fonds de jardin (NJ)
- Identification d'éléments du paysage et du patrimoine à préserver
- Prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'inondation
- Ajout d'espaces boisés classés
- Identification de foncier destiné à la compensation environnementale (NC)
- Déclassement d'une zone de carrière
- Agrandissement de la zone NL

3.1.4. Incidence sur le règlement écrit

L'objectif de ces modifications étant principalement de réglementer les constructions dans un souci de préservation de la qualité paysagère et architecturale du cœur de village d'Escatalens.

3.2. INCIDENCE SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS VOIRIE ET RESEAUX

3.2.1. Les équipements publics

Cette modification du PLU aura un impact bénéfique sur les équipements publics puisque cette dernière envisage d'ajouter plusieurs emplacements réservés destinés à créer des connexions au cœur du village, mais aussi de permettre de sécuriser certains déplacements doux.

Hormis cela, la modification du PLU n'aura pas d'incidences sur les équipements publics.

3.2.2. La voirie

La modification actuelle n'aura pas d'impact direct ou indirect sur la voirie.

3.3. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE

3.3.1. Environnement et biodiversité

Dans le cadre de la modification de son PLU, la commune d'Escatalens affirme sa volonté de devenir un véritable corridor écologique entre deux grands réservoirs de biodiversité : la forêt d'Escatalens au nord-est et la Garonne à l'ouest, tous deux identifiés comme éléments majeurs de la Trame Verte et Bleue régionale (SRCE).

Pour concrétiser cette ambition, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- Création du zonage « NJ », destiné à protéger certains fonds de jardin remarquables, afin de constituer une mosaïque de petits réservoirs de biodiversité en cœur de village.
- Classement de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) sur l'ensemble du territoire communal, pour préserver et valoriser les boisements existants.
- Aménagement d'un espace tampon écologique au nord de la future zone 2AU (« quartier de la Mouline »), incluant une zone naturelle et un emplacement réservé, afin d'y favoriser la biodiversité.
- Identification d'éléments du paysage à préserver, pour renforcer les connexions écologiques entre les milieux naturels, avec une inscription spécifique au règlement graphique conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Création d'une zone « NC », destinée à accueillir des projets de compensation environnementale, en lien avec des opérations de la communauté d'agglomération.

L'ensemble de ces mesures vise à densifier la Trame Verte et Bleue locale, renforcer la cohérence écologique du territoire et inscrire durablement la commune dans une logique de protection active de la biodiversité.

3.3.2. Patrimoine

La collectivité a aussi pour objectif principal de conserver et de valoriser son patrimoine local et c'est pourquoi un recensement de tous les éléments du patrimoine présents sur la commune a été effectué. Ce recensement permet ainsi d'identifier de manière exhaustive toutes les constructions pouvant avoir un intérêt patrimonial et ainsi un intérêt à être conservé.

3.4. INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE

En ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique, cette modification du PLU permet de créer certaines connexions pour favoriser les déplacements sécurisés au cœur du village.

3.5. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La procédure de modification :

- N'aura pas d'incidences négatives sur le SRCE, au contraire elle vise à l'enrichir et le développer
- La procédure de modification ne va pas à l'encontre des différents objectifs du SDAGE
- Entre dans les objectifs du PCAET avec la préservation des ilots de fraîcheur destinés à réduire la température dans le centre du village, ainsi que le déclassement de certains espaces constructibles et la création d'EBC

3.6. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES ZONAGES NATURELS

Cette procédure ainsi que ses objets n'auront pas d'incidences négatives sur les zonages naturels tels que les ZNIEFF ou encore les zones Natura 2000.

3.7. BILAN DES SURFACES

Tableau récapitulatif des évolutions du zonage (m²) :

Zonage	Avant modification	Après modification	Différence
UA	101 430	97 389	- 4 041
UBa	657 802	592 385	- 65 417
UBb	150 652	149 923	- 729
UE	28 877	28 877	0
UX	200 546	200 546	0
1AU	190 995	48 553	- 142 442
1AUc	5 623	5 623	0
1AUE	119 438	119 438	0
1AUx	91 348	91 348	0
2AU	125 125	216 434	+ 91 309
3AU	130 773	133 535	+ 2 762
A	6 752 119	4 159 636	- 2 592 483
AP	0	47 975	+ 47 975
N	7 908 568	7 934 889	+ 26 321
NL	5 081	10 779	+ 5 698
NG	1 560 813	1 007 286	- 553 527
NJ	0	35 884	+ 35 884
NC	0	3 148 690	+ 3 148 690
TOTAL	18 029 190	18 029 190	0

Figure 2 : Bilan des surfaces

Ainsi, la procédure de modification permettra de rendre l'équivalent d'environ **24,86** ha aux zones Naturelles Agricoles et Forestières.