

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION PLU

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

Commune d'Espanès

2. PADD



***Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 17 juin 2025
approuvant le PLU***

Prescrit le :	10 avril 2017
Arrêté le :	18 juin 2024
Approuvé le :	17 juin 2025



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



Mairie d'Espanès

Place de la Mairie 31450 ESPANES

Tel: 05 61 81 97 12

PREAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Elaboré dans une logique de développement durable, il expose le projet pour le territoire communal à moyen et long terme, sous la forme d'orientations et d'objectifs.

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

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

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

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] »

Le Conseil Municipal a procédé au débat sur les orientations générales du PADD une première fois (débat n°1) le 26 mars 2018.

Le 29 novembre 2021, le Conseil Municipal a été amené à débattre à nouveau (débat n°2) sur les orientations générales du PADD afin de prendre en compte les adaptations du projet de la nouvelle équipe municipale élue en 2020.

Enfin, le Conseil Municipal a été amené à débattre une nouvelle fois (débat n°3) le 3 mai 2023 sur les orientations générales du PADD afin de procéder à des ajustements faisant suite aux échanges avec les personnes publiques associées.

1. LES ENJEUX ET LES GRANDS OBJECTIFS

1.1. SITUATION DU VILLAGE

Espanès est établi en crête d'un haut coteau du Lauragais à 275 m d'altitude, plus haut que les coteaux plus au sud.



Cela offre un point de vue exceptionnel pour observer les Pyrénées et pour suivre la course du soleil.



Espanès est situé au cœur des coteaux du Lauragais entre les grands axes du sud toulousain. Espanès dispose ainsi d'un accès à l'Est à l'axe A61 (direction Carcassonne) et à l'Ouest à l'axe A64 (direction Saint Gaudens) et à la vallée de l'Ariège (direction Foix).

Un circuit de randonnée apprécié des visiteurs fait le tour du village : la boucle du pigeonier de Barèges.

1.2 LES ENJEUX LOCAUX

La commune d'Espanès a la volonté de préserver son identité Lauragaise, son caractère rural, et de renforcer sa fonction de village.

Ainsi la commune souhaite mettre en œuvre un développement de l'habitat modéré, avec pour priorité de préserver la qualité de son cadre de vie, la beauté de ses paysages, la place occupée par les espaces naturels et agricoles.

Il s'agit également de renforcer et structurer sa centralité villageoise ainsi que de valoriser ses points de vue remarquables sur le grand paysage.

L'image de la commune en tant que zone de « respiration » dans le secteur du sud-est de Toulouse à forte pression immobilière veut enfin être cultivée.

1.1. LES ENJEUX TERRITORIAUX

Le Plan Local d'Urbanisme d'Espanès, dont le PADD constitue un élément essentiel, doit s'inscrire dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (révisé le 27 avril 2017). Il doit s'inscrire également dans les politiques menées au niveau de la Communauté d'Agglomération du Sicoval notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT, révisé le 27 avril 2017, est un document cadre de planification stratégique dans une perspective de développement durable.

Dans un rapport de compatibilité, il s'agit notamment de :

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

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat a permis de constater la forte attractivité du territoire du Sicoval.

Le Programme Local de l'Habitat a défini les 4 orientations suivantes à l'échelle du territoire que le PADD doit intégrer :

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

- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) (2019-2024)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Sicoval constitue une réponse locale à certains enjeux globaux liés au changement climatique. Les actions développées visent tout à la fois la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Le PLU prendra en compte les objectifs suivants :

- Diminuer la consommation d'énergie,
- Atténuer l'impact du territoire sur le climat,
- Adapter les usages et anticiper le changement climatique pour protéger l'environnement.

- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé en 2012

1.2. LES OBJECTIFS

L'approche démographique et foncière s'articule autour de 2 objectifs chiffrés.

a/ Une croissance démographique programmée

La commune, qui compte 290 habitants en 2020, envisage un développement démographique avec un accueil progressif et maîtrisé.

L'objectif de la commune est de se mettre en capacité d'accueillir une population permanente de ménages résidents pour atteindre environ **400 habitants à l'échéance 2040** (+ 110 habitants), ce qui correspond à une augmentation moyenne annuelle de la population d'**environ 5,5 habitants**.

La commune connaîtra à l'horizon 2040, un développement :

- **par intensification des territoires déjà urbanisés** (divisions parcellaires et urbanisation de « dents creuses » aujourd'hui en surfaces agricoles) **dont le potentiel est estimé à environ 29 logements**, soit un apport démographique d'environ 72 personnes.
- **par extension urbaine avec un potentiel estimé à environ 15 logements**, soit un apport démographique d'environ 38 habitants supplémentaires.

b/ Limiter la consommation foncière

Pour répondre à l'objectif de modération de consommation de l'espace, il s'agit de privilégier l'intensification du tissu urbain existant, de limiter les extensions de l'urbanisation et de réduire la taille moyenne des parcelles.

Ainsi, la volonté communale est de prioriser le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine centrale existante (« triangle villageois »).

Ce triangle villageois s'inscrit entre la Rue du Château (rue historique), la Rue du Souleilla et la Route de Venerque.

L'objet est de mobiliser le potentiel foncier disponible dans ce triangle : intensification du tissu urbain existant et extension maîtrisée sur les espaces libres, secteur « Souleilla » notamment.

Aussi, pour éviter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles situés hors du « triangle villageois », l'objectif est de circonscrire les hameaux et d'empêcher leur extension.

Par ailleurs, la surface moyenne des parcelles construites constatée depuis le début des années 2000 sur Espanès est d'environ de 2000 m². La commune se donne pour objectif de réduire cette taille moyenne pour tendre vers une densité proche des préconisations du SCOT : de 10 à 15 logements par hectare selon la localisation.

Au cours de la période 2011-2021, la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été d'environ 3,1 ha (30 936 m²).

Sur la même période, 10 logements supplémentaires ont été construits sur la commune.

L'objectif, sur la période du PLU (jusqu'en 2040), est de limiter la consommation foncière d'ENAF à 1,55 ha supplémentaire pour un objectif d'accueil de constructions total estimé à environ 44 logements.

Le PADD identifie deux grands axes d'orientation :

AXE 1 : RENFORCER ET STRUCTURER LE NOYAU VILLAGEOIS

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LA BIODIVERSITE

AXE 1 RENFORCER ET STRUCTURER LE NOYAU VILLAGEOIS

La commune a pour objectif majeur de renforcer et de structurer son noyau villageois.

Pour se faire, elle souhaite renforcer la centralité villageoise en priorisant le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine centrale (« triangle villageois »).

La commune connaît une croissance modérée et continue de sa population depuis les années 80. Aussi, dans le respect de l'équilibre communal, elle souhaite poursuivre cette dynamique démographique tout en favorisant une diversification de l'offre de logement et permettre une mixité générationnelle et sociale.

L'adaptation et la structuration des espaces et équipements publics, le développement des services à la population, participeront également à la structuration du noyau villageois et à favoriser le lien social.

Enfin, un objectif de la commune est d'améliorer les déplacements, notamment par le développement d'un maillage de liaisons douces et par l'aménagement des voies en fonction de leurs usages.

Renforcer et structurer la centralité villageoise

- **Prioriser le développement de l'enveloppe urbaine centrale (« triangle villageois ») tout en préservant la qualité du cadre de vie**

L'objectif est de renforcer la centralité villageoise. Pour ce faire, la priorité sera donnée au développement de l'enveloppe urbaine centrale existante constituée par le « triangle villageois ».

Il s'agira de favoriser :

- l'intensification du tissu existant (dents creuses, terrains issus de divisions de parcelle),
- un développement urbain de type « rue de village » au Sud (Secteur « Souleilla »).

L'urbanisation dans ce « triangle villageois » sera progressive (possibilité de phasage) et réalisée en cohérence avec la structure villageoise historique (forme urbaine, qualité architecturale...).

- **Aménager les espaces publics pour structurer le village et favoriser le lien social**

Il s'agit d'établir des connexions douces entre les différents lieux d'habitations et vers les équipements ou espaces publics.

Ces connexions seront structurantes de l'organisation du village. Plusieurs espaces publics seront également mis en valeur ou créés au sein de cette structure dans le « triangle villageois ».

La Rue du Château, axe historique du village, fera l'objet d'aménagements spécifiques afin d'offrir des espaces publics qualitatifs autour de positions remarquables : mairie/église, château/pigeonnier, salle des fêtes, rue historique avec son point de vue au sud vers le grand paysage.

D'autres espaces publics plus modestes seront créés le long de la Rue du Souleilla dans le cadre des nouveaux projets d'urbanisation.

Ces espaces, lieux de détente, de loisirs ou de rencontre pour les habitants, supports d'événements ou manifestations, seront les vecteurs du lien social. Ils seront reliés entre eux par le réseau de connexions douces.

Favoriser la diversification de l'offre de logements

La diversification de l'habitat permettra de favoriser le parcours résidentiel et d'assurer une mixité sociale et générationnelle.

- **Mettre en œuvre les objectifs communautaires du PLH et poursuivre le développement de l'offre locative**

Le PLH 2017-2022 prévoit sur l'ensemble du secteur « Coteaux Sud 2 » un objectif de production à 35 logements par an (208 sur 6 ans). Pour la commune d'Espanès, au regard de sa faible superficie, cela correspond à un objectif de production de 1 à 2 logements par an (10 sur 6 ans).

Le PLH prévoit également que 10% de la production neuve devra être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et 20 à 40% sous forme de logements en accession à prix abordable. Cela se traduit sur la commune par une démarche progressive de développement du parc locatif et de logements en accession aidée, afin de faciliter notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages.

- **Encourager la diversification de la taille des logements**

L'offre de logements sur la commune est composée majoritairement par des maisons de grande taille (type T4 ou plus) peu adaptée aux besoins en évolution de la population. La commune souhaite faciliter le parcours résidentiel des ménages en diversifiant la taille des logements.

Adapter et conforter l'offre d'équipements et de services

- **Maintenir et développer les équipements publics existants**

La commune envisage de développer et d'étendre son pôle d'équipements publics existant afin de l'adapter à l'évolution des besoins de la population.

Cela passera notamment par la réhabilitation et l'extension de la salle des fêtes aujourd'hui peu adaptée.

La mairie fera également l'objet d'un réaménagement ou d'une extension afin de répondre aux besoins futurs de la commune.

Ces équipements publics, situés au sein du « triangle villageois », renforcent la centralité villageoise et, vecteurs de lien social, participent à l'animation de la vie du village.

- **Permettre l'implantation éventuelle de services ou commerces de proximité**

La commune d'Espanès ne dispose que de peu de commerces ou de services de proximité. Le PLU devra permettre l'implantation de services ou de commerces de proximité, en particulier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine centrale existante (« triangle villageois »).

- **Améliorer la desserte numérique de la commune**

La commune souhaite encourager et accompagner le développement de la desserte numérique par la fibre optique en cours de déploiement sur le territoire du Sicoval et plus largement du département.

Une desserte numérique de haut niveau pourrait permettre le développement d'activités économiques ainsi que le télétravail sur la commune.

Améliorer les déplacements

- **Développer un maillage de liaisons douces, notamment vers les équipements et espaces publics**

Afin de structurer le village et réduire les déplacements courts en voiture à l'intérieur de celui-ci, la commune souhaite développer un maillage de liaisons douces (piétons/cycles). L'objectif est de faciliter la circulation des piétons et non plus exclusivement celle des voitures.

Ce maillage de liaisons douces assurera la connexion entre les différents lieux d'habitations et vers les équipements ou espaces publics.

Ces circulations douces seront définies au cœur du triangle villageois et également en connexion aux autres hameaux du village.

- **Aménager et sécuriser les voies en fonction de leurs usages**

L'objectif est de sécuriser la traversée des secteurs urbanisés de la commune en adaptant le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent ou que l'on souhaite leur faire assurer. Cela se traduira notamment par des aménagements dans la traversée du village.

La Rue du Château, fera l'objet d'un aménagement spécifique de type « voirie partagée » ponctuée d'espaces publics qualitatifs marquant les positions remarquables.

La Rue du Souleilla et la Route de Venerque, feront aussi l'objet d'aménagements accompagnant les nouveaux projets d'urbanisation.

Également, on s'attachera à sécuriser les routes empruntées et traversées par des circuits de randonnée pour assurer la protection des randonneurs.

- **Maintenir une offre de stationnement satisfaisante**

L'usage de la voiture individuelle restant prépondérant sur la commune, le PLU devra permettre de maintenir une offre de stationnement satisfaisante.

L'offre de stationnement sur l'espace public sera étoffée et devra notamment prendre en compte l'accueil de véhicules des habitants des communes alentours pour favoriser le covoiturage mais aussi pour faciliter l'accès des visiteurs.

Les besoins en stationnement des opérations nouvelles devront être assurés à l'intérieur de celles-ci sans impacter l'espace public.

AXE 2

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LA BIODIVERSITE

Espanès dispose d'atouts patrimoniaux naturels, architecturaux et paysagers, qu'il convient de protéger et de valoriser. Aussi, la commune souhaite tendre vers un développement urbain respectueux de l'environnement.

Le projet par ses actions prévoit de :

- *Préserver et valoriser les espaces naturels, supports de biodiversité.*
- *Maintenir et pérenniser l'activité agricole en limitant l'étalement urbain,*
- *Valoriser et protéger les éléments du patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité,*
- *Encourager une urbanisation à faible impact écologique,*
- *Préserver la qualité paysagère de la commune et valoriser les points de vue remarquables.*

Protéger et valoriser les espaces naturels

- **Identifier, protéger et valoriser les espaces naturels, supports de biodiversité**

Tous les espaces naturels et milieux supports de biodiversité seront identifiés et protégés : espaces boisés, haies remarquables, cours d'eau et ripisylves.

Il est à noter la présence de boisements importants sur la commune, particulièrement le Bois de Cagarel.

La commune souhaite également mettre en valeur ces espaces naturels, notamment par l'intermédiaire du réseau de chemins de randonnée.

- **Préserver et renforcer les continuités écologiques**

Les continuités écologiques, notamment celle identifiée au SCoT, sont à maintenir et à renforcer pour permettre une préservation du fonctionnement écologique des milieux.

Le PLU devra assurer la préservation des supports sur lesquels prennent appui ces continuités, constitués principalement de boisements, cours d'eau ou haies... mais également permettre leurs connexions.

Maintenir et préserver les espaces agricoles : éviter l'étalement urbain, réduire la consommation foncière

Le développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole, en veillant à conserver des entités cohérentes et exploitables. La commune se fixe ainsi des objectifs de limitation de l'étalement urbain et de modération de consommation foncière.

- **Limiter l'étalement urbain**

Les hameaux éloignés seront circonscrits à leur géographie actuelle, sans extension possible. Au sein de ceux-ci, la densification équilibrée du tissu existant par la mobilisation du foncier disponible sera autorisée.

- **Réduire la consommation foncière**

La commune entend répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière sur la période du PLU tout en assurant les objectifs d'accueil de population.

Comme indiqué précédemment, le PLU devra favoriser le développement de nouvelles formes urbaines plus denses et plus économes en foncier, tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité

Le développement urbain de la commune ne doit pas se faire au détriment du tissu bâti ancien de qualité qui participe à son identité patrimoniale.

- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant**

Espanès est un village ancien constitué de maisons de caractère ainsi que d'éléments patrimoniaux remarquables : château et son parc, ensemble mairie/église, salle des fêtes/rue historique... qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

D'autres éléments du petit patrimoine participent aussi à l'identité patrimoniale de la commune. Ils seront identifiés pour les plus intéressants, afin de garantir leur protection et permettre leur mise en valeur.

Le projet d'aménagement de la Rue du Château et le maillage de liaisons douces à l'intérieur du triangle villageois participeront pleinement à la mise en valeur de ce patrimoine. On s'attachera également à ouvrir des perspectives sur le grand paysage.

- **Favoriser une architecture de qualité**

Au-delà de la prise en compte du périmètre de protection des monuments historiques (château), le PLU devra introduire des règles pour les rénovations et les constructions neuves favorisant une architecture de qualité et maintenant le caractère de la commune (typologie des constructions, architecture, volumes, choix de matériaux...).

Encourager une urbanisation à faible impact écologique

Tout en ayant le souci de préserver une identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune souhaite également tendre vers un développement urbain à faible impact écologique et adapté au changement climatique.

- **Favoriser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des constructions**

La commune souhaite permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter leur impact en termes d'émission de gaz à effet de serre. Cette volonté s'inscrit pleinement dans la perspective des nouvelles réglementations environnementales à venir.

Cela implique d'encourager la prise en compte des contraintes climatiques dans le projet de construction, de permettre l'utilisation de matériaux bio-sourcés, de permettre l'utilisation des

énergies renouvelables, de renforcer la présence de surfaces éco-aménagées et de végétation dans les opérations.

- **Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu**

Le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire doit déséquilibrer le moins possible le cycle de l'eau pour ne pas porter atteinte à cette ressource.

Le traitement des eaux usées du territoire communal est en assainissement non collectif. L'épuration et le rejet de celles-ci en milieu naturel ne seront autorisés que sous réserve du respect des conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Il s'agira également de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de favoriser la présence d'un couvert végétal important sur les espaces libres. Les rejets pluviaux dans le milieu devront être maîtrisés par la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés et en favorisant l'infiltration à la parcelle.

Préserver la qualité paysagère de la commune

- **Préserver les éléments végétaux constitutifs du paysage**

Beaucoup d'éléments végétaux remarquables façonnent l'identité paysagère de la commune, particulièrement les alignements d'arbres (platanes), les boisements ainsi que certains arbres et des haies remarquables. Il est nécessaire de les préserver ou pour certains de les restaurer, mais également d'encourager et mettre en œuvre des plantations nouvelles.

Par ailleurs, ces éléments pourront supporter les continuités écologiques.

- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage**

Le développement urbain ne doit pas compromettre la qualité paysagère de la commune. Pour cela, les secteurs d'urbanisation futurs sont regroupés le plus possible au sein de la tâche urbaine existante. Aussi, l'intégration des constructions dans le paysage devra être favorisée par leur bonne adaptation au terrain et la végétalisation de leurs abords.

- **Préserver et valoriser les points de vue remarquables**

La commune souhaite préserver et mettre en valeur les points de vue remarquables sur le village, vers le grand paysage ou vers des paysages plus lointains comme les Pyrénées.

Ces points de vue seront identifiés et devront notamment être pris en compte dans les projets d'aménagement ou de construction (co-visibilités, intégration des constructions...).

La Rue du Château, en crête du coteau traversant le village, offre des points de vue exceptionnels. Elle bénéficie de plusieurs positions remarquables qui feront l'objet d'aménagements spécifiques : ensemble mairie/église, château/pigeonnier, salle des fêtes, rue historique. Cette dernière position face à la rue historique offre le meilleur point de vue depuis le village avec le plus fort potentiel de valorisation.

ESPANES - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

