

1

DEPARTEMENT DE L'AUDE



# COMMUNE D' ESCALES

PLU arrêté le 1 août 2016  
PLU approuvé le 29 Mai 2017

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### RAPPORT DE PRESENTATION

**PLU élaboré sous le régime du code de l'urbanisme  
dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016**

Karl PETERSEN - Urbaniste - 8 rue Garibaldi – 31500 TOULOUSE

## Table des matières

CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	4
1 - LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	5
2 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	38
3 – LE SCOT DE LA REGION LEZIGNANAISE.....	45
4 – LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) DE L'AUDE.....	47
5 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	47
6 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS REPERTORIES.....	47
7 – – LES ENJEUX.....	51
CHAPITRE 2 CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU PLU.....	52
1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	53
2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES LES CONCERNANT.....	56
3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	72
4 – LA PROTECTION DES ELEMENTS PLANTES ET BATIS.....	76
5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	77
CHAPITRE 3 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	79

# PREAMBULE

Suite à l'annulation du PLU approuvé, la commune d'ESCALES est couverte par une carte communale approuvée par arrêté préfectoral du 25 janvier 2005.

Est en conséquence reprise la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme décidée par délibération du 19 décembre 2006.

ESCALES appartient à la première couronne de l'agglomération de LEZIGNAN-CORBIERES. Le village est distant du chef-lieu de canton d'environ 8 kms.

La principale voie d'accès est la RD 127 qui, via la RD 611, relie la commune à LEZIGNAN et à l'A61.

Elle adhère :

- à la **Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois** comprenant 52 communes.



*Escalles dans la CCRLCM*

La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois exerce, par délégation de ses communes membres, les compétences suivantes : - Développement économique

- Aménagement de l'espace communautaire
- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés

- Action sociale
- Equipements culturels et sportifs, actions culturelles d'intérêt communautaire
- Assainissement individuel
- Création et gestion d'une fourrière et d'un refuge pour animaux
- Restauration collective
- Politique du logement social et opérations en faveur du logement des personnes défavorisées
- Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Tourisme
- Lutte contre la désertification médicale et paramédicale

**- au Pays Corbières-Minervois**

- au **SCoT de la Région Lézignanaise** qui recouvre 19 communes

Ville-centre en développement, LEZIGNAN-CORBIERES est le pôle d'emplois, de commerces et de services d'un très large environnement de petites communes, au caractère encore souvent rural, étroitement lié à une activité vitivinicole en déclin et souvent dépourvues des services de proximité essentiels. En matière scolaire, le regroupement pédagogique intercommunal est souvent nécessaire. Dans ce contexte structurel, les déplacements sont la règle ; le glissement du rural vers le rurbain et le résidentiel est largement avancé.

# **CHAPITRE 1**

## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

## 1 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal d'ESCALES couvre une superficie de 1 018 hectares.

### 1.1 - Les milieux naturels – Etat initial de l'environnement

Le territoire communal se divise en deux parties bien distinctes et très lisibles dans le paysage :

- **la plaine viticole de l'Aude** au nord offre un paysage de vignes, très ouvert et dans lequel la vue porte très loin, jusqu'aux contreforts de la Montagne Noire. Les plantations arbustives y sont rares ; le bois de La Bastide constitue une exception remarquable. Quelques alignements d'arbres de bord de route au pied du village prennent dans la plaine une importance paysagère particulière. C'est notamment le cas de la route de La Bastide et de la RD 127 à l'entrée Est.

- **les collines** au sud : le vieux village s'est installé sur le talus dominant la plaine. Les boisements gagnent du terrain sur les vignes.

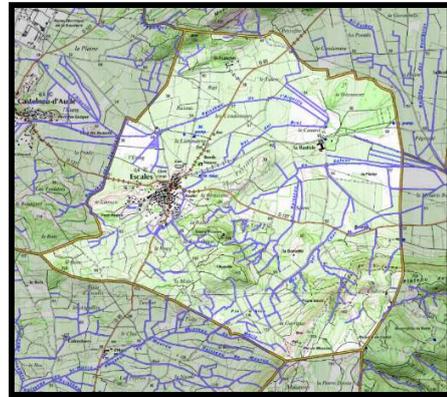
La D127 marque la limite entre ces deux entités.

#### • Hydrographie

Le territoire communal est irrigué par quelques cours d'eau très intermittents et de très nombreux fossés. Il y a ainsi une trame hydraulique extrêmement dense qui participe de manière essentielle à la trame foncière et dans une moindre mesure à la trame paysagère. En effet, l'absence de plantations de rives leur accorde peu de place dans la création du paysage vu par le promeneur.

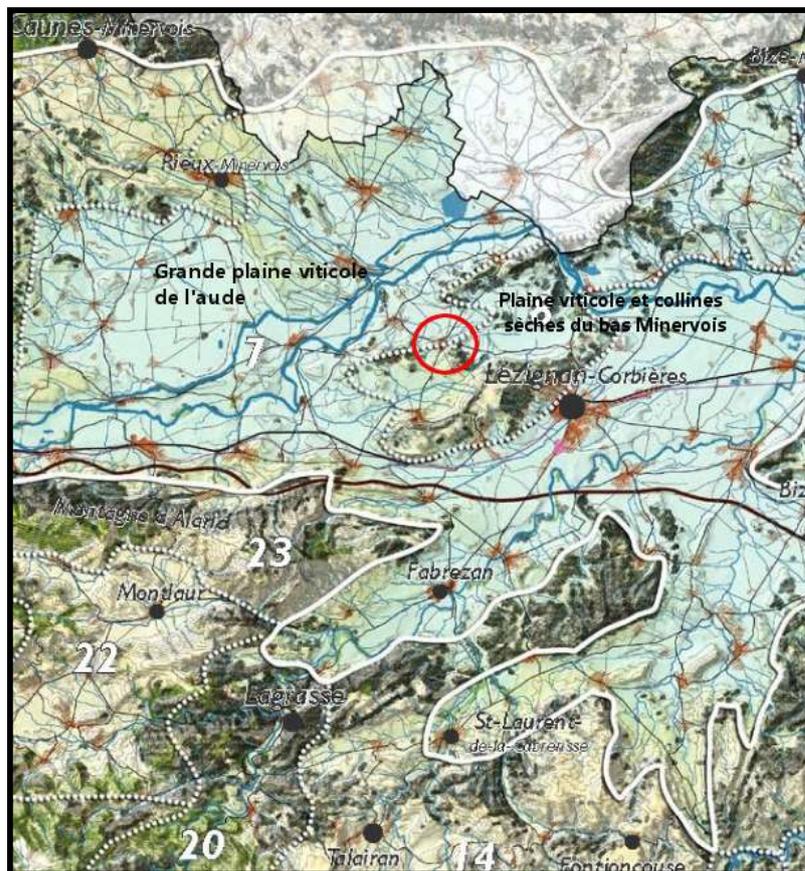
Les principaux cours d'eau sont :

- le ruisseau des Teulières en limite communale ouest, poursuivi par le ruisseau de l'Aiguille (aussi appelé la Jourre).
- le Rec dal Brel qui longe le village par l'est. Ce dernier cours d'eau, alimenté par un important bassin versant est sujet à des débordements.
- le ruisseau de Salenc et son affluent le Rec dal Caus.



*Le réseau hydrographique*

- Les grandes entités paysagères.



Source Atlas des paysages DREAL LR

-Dans la plaine viticole de l'Aude au nord, caractérisée par une très forte présence de la vigne, un territoire plat et des vues très dégagées, les enjeux sont les suivants :

- la maîtrise de l'urbanisation pour éviter le mitage de la plaine,
- la préservation, plantation et gestion des structures arborées : arbres isolés, alignements, bosquets,
- la préservation de la silhouette du village vue depuis la D127 (route de CASTELNAU D'Aude).



La plaine viticole de l'Aude vue du village

Les collines de LEZIGNAN-CORBIERES sont le domaine de la garrigue, du pin d'Alep, espèce colonisatrice entraînant la fermeture des milieux et augmentant leur sensibilité au risque incendie.

Le Rec dal Caus sépare l'Aureillo à l'ouest de la Traverse de St-Jaume et dégage le Pla d'Alon en direction de MONTBRUN-DES-CORBIERES. Les reliefs peuvent y être forts, notamment pour la Traverse de St-Jaume.



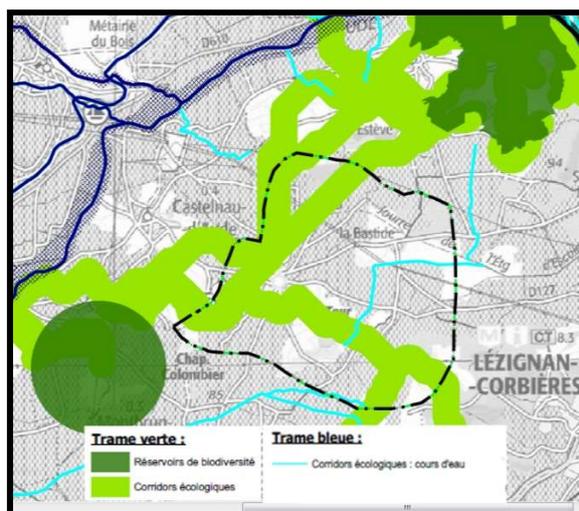
*Les collines du bas minervois.*

- **Les enjeux de biodiversité.**

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).**

Le SRCE a été soumis à enquête publique durant l'été 2015. Il a des ambitions très fortes sur fond de lutte contre la perte de biodiversité :

- préserver les zones d'intérêt écologique majeur et constituer un réseau écologique régional ;
- au travers de la trame verte et bleue, faire émerger un modèle plus harmonieux d'aménagement du territoire et...
- donner de la cohérence aux politiques de préservation de la biodiversité.

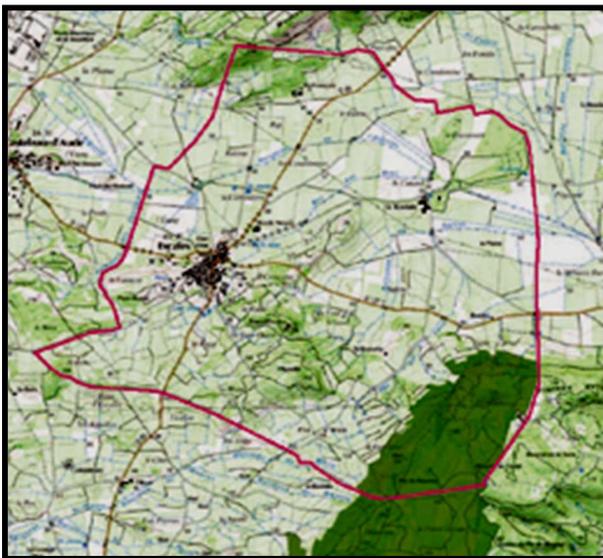


*La trame verte et bleue (source DREAL LR)*

Le territoire communal est concerné par :

- 2 corridors verts sud-ouest/nord-est reliant 2 réservoirs de biodiversité ; il concerne essentiellement des sites agricoles (vignes et labours) ;
- 1 corridor vert parallèle à la D127 à l'est, concernant les collines de LEZIGNAN-CORBIERES
- 1 corridor bleu correspondant au Rec dal Caus

### - Les milieux reconnus d'intérêt écologique.

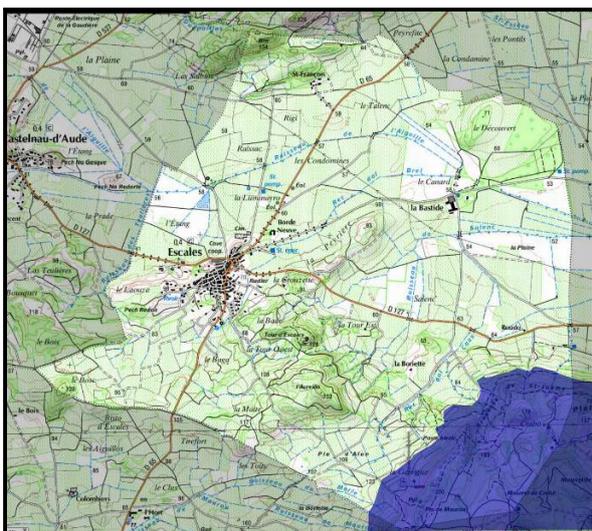


La ZNIEFF du plateau de Montbrun et de Conilhac

La ZNIEFF 910030463 (N° régional : 00001130) de type 1 "plateau de Montbrun et de Conilhac", d'une superficie de 720 hectares est localisée à l'extrémité sud-est de la commune.

Elle abrite des espèces floristiques remarquables telles l'Adonis Annuelle, le Gaillet de Timéroy, l'Odontite Visqueux, l'Ophryx de Catalogne..., les milieux déterminants étant constitués de terrains en friches.

La colonisation par les pins et la mise en culture de nouvelles parcelles diminueraient la richesse spécifique de la ZNIEFF.



L'ENS butte de Conilhac-Corbières

▫ **L'espace naturel sensible (ENS) "plateau de Montbrun et Conilhac"** révèle divers enjeux patrimoniaux :

- des espèces floristiques identiques à celles de la ZNIEFF;
- des oiseaux protégés dont certains sites de nidification no du Grand duc.
- divers reptiles de garrigue ouverte
- au titre des habitats, des pelouse méditerranéennes occidentales xériques, caractérisées par une forte sécheresse et des pelouses à Aphyllantes.

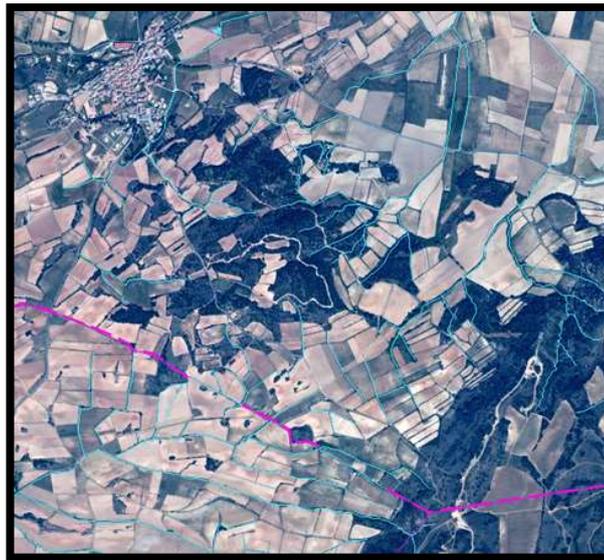
▫ **Les autres milieux sensibles**

+ Les zones humides.



2 zones humides sont inventoriées aux lieux-dits "L'étang" à l'ouest et "Salenc" à l'est.

▫ **Les autres sites potentiels d'une biodiversité**

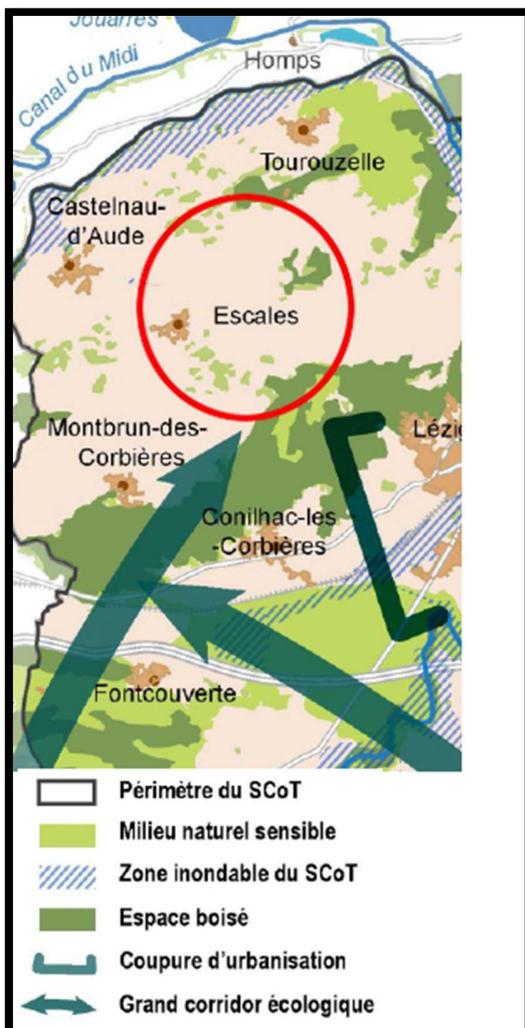


Par-delà la ZNIEFF existent des milieux moins homogènes, de "nature ordinaire" ou cultivés, au sud, subissant un phénomène de déprise agricole, dans lequel peut être observée une diversité de végétation. Ces milieux ont capacité à constituer une soudure pour la circulation de la faune entre les milieux hydrographiques de la plaine de l'Aude au nord et le plateau de Montbrun-des-Corbières. Ils sont également propices à l'habitat d'une faune aviaire et terrestre commune. Toutefois les parties boisées sont très sensibles à la colonisation par les espèces ligneuses.

Les cours d'eau sont intermittents. Ils disposent parfois d'une ripisylve de roseaux. Le Rec dal Caus, à l'est de la commune, qui rejoint le Pla d'Alon en limite avec Montbrun-des-Corbières, est l'un des rares cours d'eau à avoir des plantations de rives plus consistantes.

Aucun élément ne semble menacer particulièrement les caractéristiques de la commune. Toutefois, l'activité agricole est en déprise y compris dans la plaine. De nombreuses parcelles sont envahies par une végétation spontanée. Le développement urbain s'est fait dans la continuité villageoises ; la déstructuration du paysage demeure localement limitée (disparition du parcellaire existant autrefois marqué par des murets de pierres sèches à Pech Redon par exemple).

▫ **La trame verte et bleue du SCoT**



Le SCoT en vigueur définit une trame verte et bleue qui lui est propre et vient compléter celle du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Elle fait notamment apparaître des espaces boisés à protéger (orientation 5).

## 1.2 - Les ressources naturelles et leur gestion

### • Le sous-sol

Il n'est pas recensé sur la commune de prélèvement des ressources en matériaux ou en eau. Les captages alimentant le réseau public d'eau potable et l'ASA d'arrosage se trouvent sur le territoire de la commune de LA REDORTE.

### • Les sols

La surface agricole utilisée (SAU) des exploitations est de 723 hectares en 2010 ; elle était de 843 hectares en 2000 (Source RGA). La plus grande partie des terres cultivées demeurent en vigne.

- La consommation des espaces agricoles et naturels.

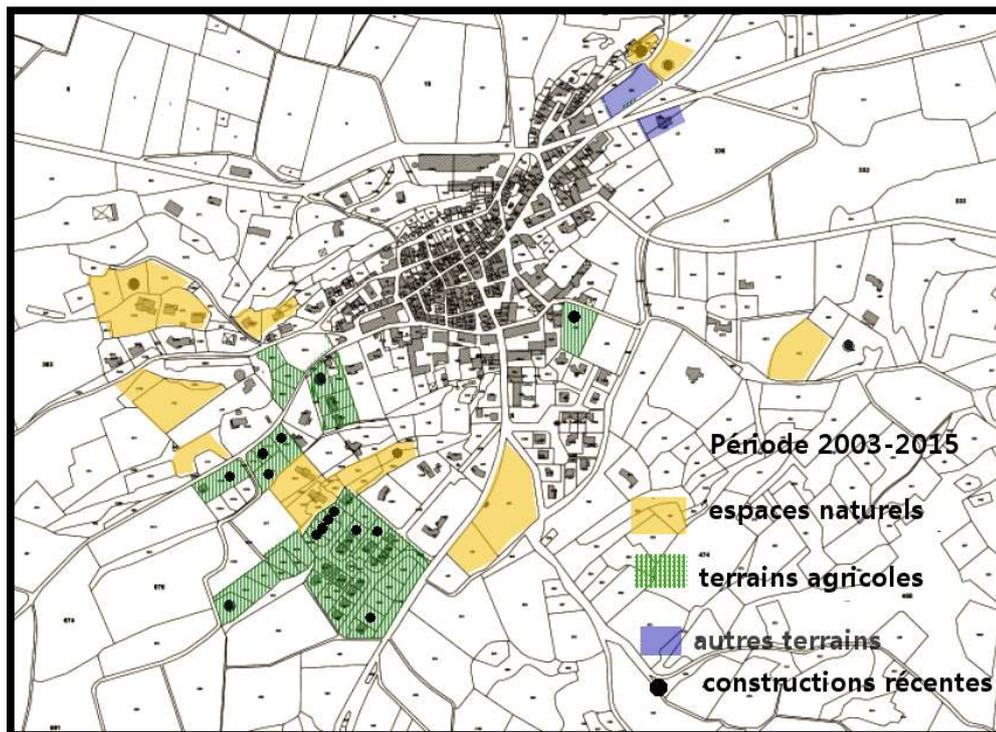
La connaissance de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers nécessite que ceux-ci soient définis.

Une définition des espaces agricoles est donnée par le gouvernement dans le préambule de l'étude d'impact du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt à savoir les "*les parties ... des secteurs où les constructions ne sont pas admises et des zones agricoles ou naturelles et forestières des communes qui sont respectivement...pourvues d'une carte communale ou d'un plan local d'urbanisme*". Cette définition apparaît fiable en ce qu'elle compare les évolutions des documents de gestion de l'aménagement territorial dans le temps. **C'est celle qui sera retenue pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers** sur la base des 3 "documents d'urbanisme" : carte communale, PLU approuvé et annulé et projet de PLU. Il est néanmoins apparu intéressant d'aller au-delà de la forme administrative.

Par consommation de terrains agricoles, il est ici entendu **la perte effective et irréversible de l'usage agricole (c'est-à-dire d'une activité agricole au sens du code rural) pour un autre usage**, sans tenir compte du caractère constructible attribué par la carte communale.

La consommation recensée ci-dessous repose sur l'existence, en 2003, d'une activité agricole au sens du code rural, sur des terrains qui ont fait l'objet depuis cette date soit d'un permis de construire soit d'une déclaration préalable pour construction ou division foncière pour construction soit d'un permis d'aménager en cours de validité.

Les espaces naturels sont ici les friches, landes, pelouses sèches et parcs.



*Les espaces consommés entre 2003 et 2015 - Localisation*

Les consommations ont été les suivantes :

Terrains agricoles = 3,5 hectares

Espaces naturels = 3,8 hectares

Autres = 0,4 hectare

Station d'épuration nouvelle = 1,5 hectare

### • L'eau

Le SDAGE 2016-2021 retient les orientations fondamentales suivantes :

OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique

OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

OF 3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle

OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques

OF 5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses

OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles

OF 5E Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

OF 6A Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques

OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides

OF 6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau

OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

#### - L'eau potable

##### + La ressource en eau

Un puits drainant une nappe de faible profondeur, réalimentée en partie artificiellement par une prise d'eau sur le canal du midi, alimente les communes de CASTELNAU-D'AUDE et d'ESCALES réunies dans un syndicat. Ce puits est situé sur la commune de LA REDORTE. Le puits dispose d'un débit de 15 m<sup>3</sup>/h.

Le réservoir communal est d'une capacité de 300 m<sup>3</sup> dont 120 en réserve incendie.

Le volume consommé en 2014 est de 33 641 m<sup>3</sup> soit 223 L/habitant/jour. Il apparaît que certaines pratiques de vidanges multiples de piscine soit une source principale de la consommation ; afin d'y remédier, la commune a mis en place une taxation augmentée pour les gros consommateurs. Ces dernières années, la commune a fourni un gros effort de lutte contre les fuites et de mise aux normes sanitaires des canalisations. Le rendement du réseau est estimé à 80,8%.

3 résidences (dont 2 en exploitations agricoles) et le site de St-François au nord ne sont pas desservis par le réseau d'alimentation en eau potable. 1 exploitation (La Crouzette) est desservie mais non raccordée.

##### + L'eau d'irrigation

Une ASA existe en commun avec des agriculteurs de Castelnau d'Aude. Sont desservis en irrigation les domaines de la plaine. Le lieu de prélèvement (la rivière Aude) est extérieur à la commune.

## - L'assainissement

### + Le traitement collectif des eaux usées

La nouvelle station d'épuration (900 équivalents/habitants) a été mise en service. Elle est équipée d'un système de filtres roseaux. Comme pour la station d'épuration existante, mise hors service, le rejet des eaux épurées se fait dans le Rec dal Brel qui rejoint le ruisseau de l'Aiguille à La Bastide.

La cave coopérative et une cave du village disposent d'un bassin commun de décantation au lieu-dit l'Etang. Les autres établissements particuliers de vinification stockent leurs effluents qu'ils évacuent via des citernes.

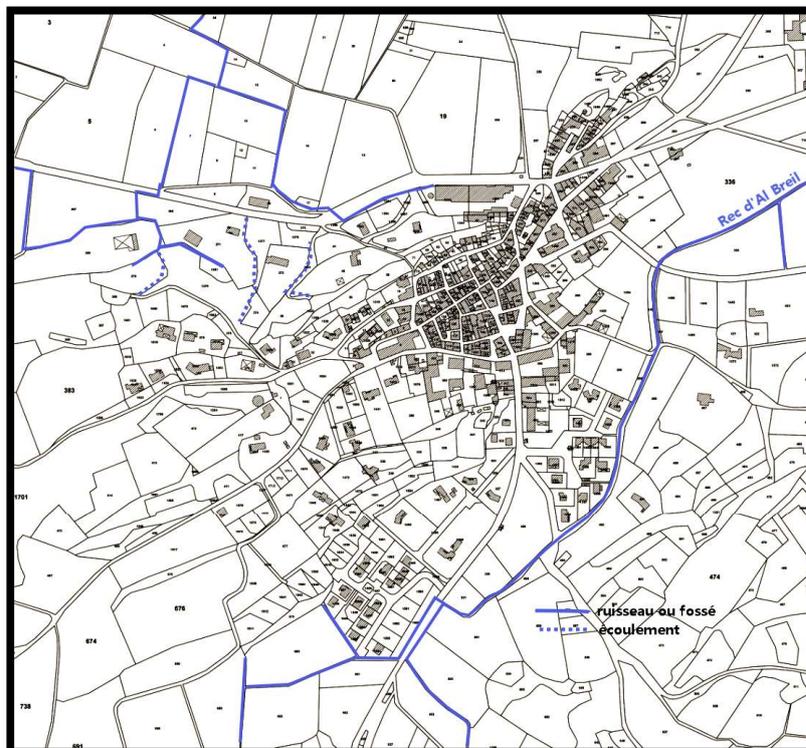
### + L'assainissement non collectif

La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif approuvé en 2004.

En matière d'assainissement non collectif au village, une dizaine habitations et locaux d'activités peuvent être recensés. La politique de la commune est de limiter le nombre des installations d'assainissement non collectif.

La compétence d'assainissement non collectif appartient à la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois.

### + L'évacuation des eaux pluviales.



*Cheminement des eaux de pluie – Réseau périphérique*

Le village et ses premiers faubourgs sont desservis par un réseau en grande partie de surface dont l'exutoire est le Rec dal Brel. Les écoulements se font le plus souvent au gré des offres des voies et du relief.

Il s'y ajoute le besoin de solution de situations privées pour lesquelles sont constatées des évacuations d'eaux de pluies et de piscines sur d'autres terrains bâtis ou à bâtir, apparemment dans la plus grande désinvolture des propriétaires des fonds dominants. Les solutions, de droit privé, échappent au PLU.

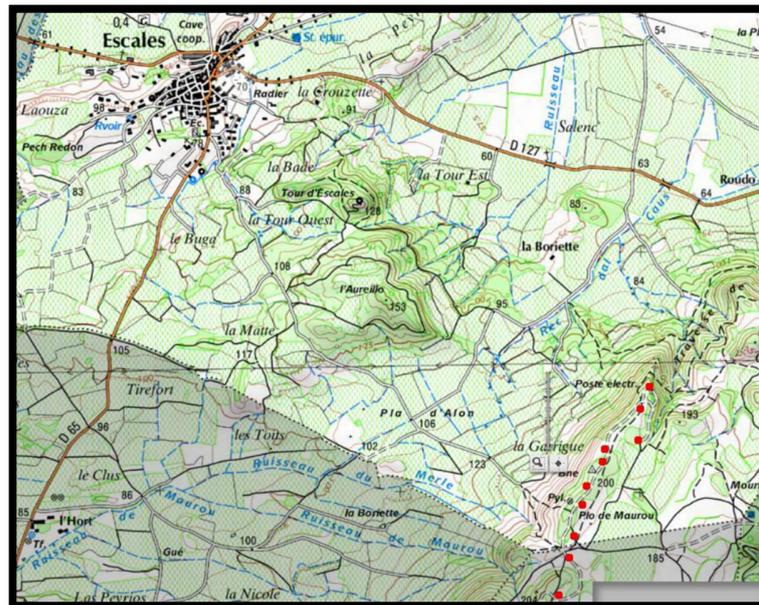
### • L'air

Il n'y a pas sur le territoire communal ou à proximité de mesure de qualité de l'air. On ne relève pas non plus de nuisances atmosphériques visibles ou d'odeurs persistantes. En période de sulfatage des vignes, des diffusions localisées de produits de sulfatage peuvent être constatées.

La circulation automobile est réduite et les gaz d'échappement se dissipent rapidement sans gêne pour les habitants.

La station d'épuration se trouve à l'écart du village.

### • Les sources d'énergie



*Le parc éolien existant*

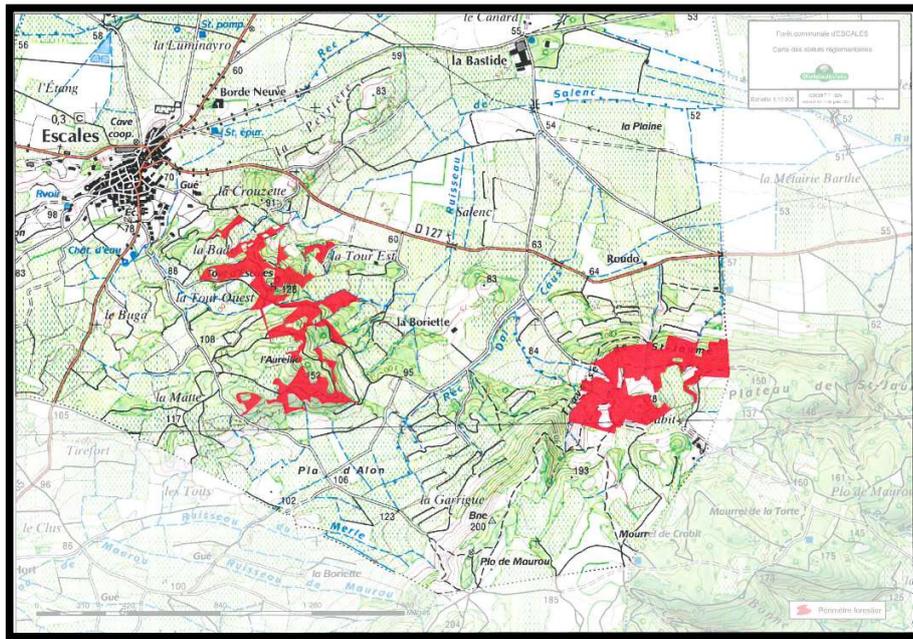
A cheval sur les communes d'ESCALES et de CONILHAC-CORBIERES, existe un parc éolien. 10 aérogénérateurs sont implantés sur le territoire communal d'ESCALES, en crête du Plo de Maurou et 2 sur MONTBRUN. Il est projeté de ramener à 5 le nombre des machines.

Sur le même site a été autorisé un projet de centrale solaire.

Energies solaire et éolienne sont abondantes.

### • La forêt

La forêt communale relève désormais du régime forestier. Elle est située en zone rouge du PPRif. Il convient de noter la présence au sud-est d'une partie de la forêt communale de Lézignan. Ces forêts publiques constituent une partie du massif qui s'étend du fait de la déprise agricole.



Forêts communales

### 1.3 Les déchets

La Communauté de Communes de la Région Lézignanaise a la compétence en matière de collecte et de traitement des ordures ménagères. La collecte est effectuée 3 fois par semaine pour les déchets ménagers et une fois par semaine pour les déchets en tri sélectif. Les encombrants, déchets verts sont collectés au porte-à-porte une fois par semaine.

De multiples colonnes sont implantées sur la commune pour une collecte des papiers, plastiques et verres. Les huiles de vidange sont évacuées par apport volontaire à la déchetterie intercommunale sise à TOUROUZELLE.

### 1.4 - Les pollutions et nuisances

#### • Les nuisances sonores

Il n'y a pas sur le territoire communal d'infrastructures classées bruyantes. Les routes départementales traversant le village supportent des trafics peu importants. La liaison LEZIGNAN-CORBIERES-ESCALES-CASTELNAU D'AUDE est la plus fréquentée. La cave coopérative située en bordure de la route de Castelnau d'Aude, à l'entrée ouest du village,

est créatrice de quelques trafics au moment des vendanges. Une cave particulière, de moindre importance, existe dans le village.

Il n'y a pas de plaintes quant aux éventuelles nuisances provoquées par ces établissements et les bâtiments agricoles insérés dans le village.

L'école est située dans le village sur la route de Montbrun (RD 65). Le trafic n'est pas tel qu'il constitue une nuisance significative.

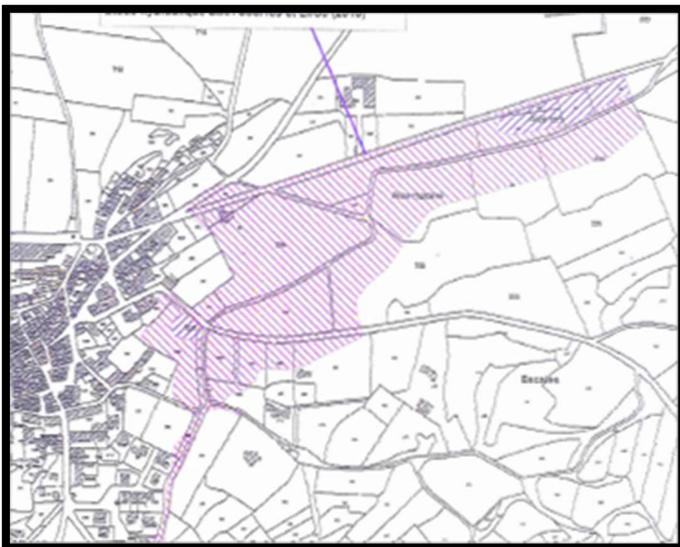
La situation en matière de nuisances sonores est considérée comme bonne. Le développement aggloméré en cours (et prévu) est de nature à accroître les trafics, essentiellement des déplacements domicile-travail. L'accroissement de la nuisance restera modéré.

#### • Les nuisances olfactives

Les opérations préalables à la vinification de la cave coopérative peuvent être cause d'odeurs. Les déchets sont évacués sur un terrain situé au lieu-dit "L'Etang" à plus de 500 m de toute habitation.

### 1.5 - Les risques

#### Le risque inondation.



Une zone inondable créée par le Rec d'Al Brel a été délimitée par le SMAH. Elle affecte essentiellement les abords du village entre la route de Lézignan et celle de Labastide



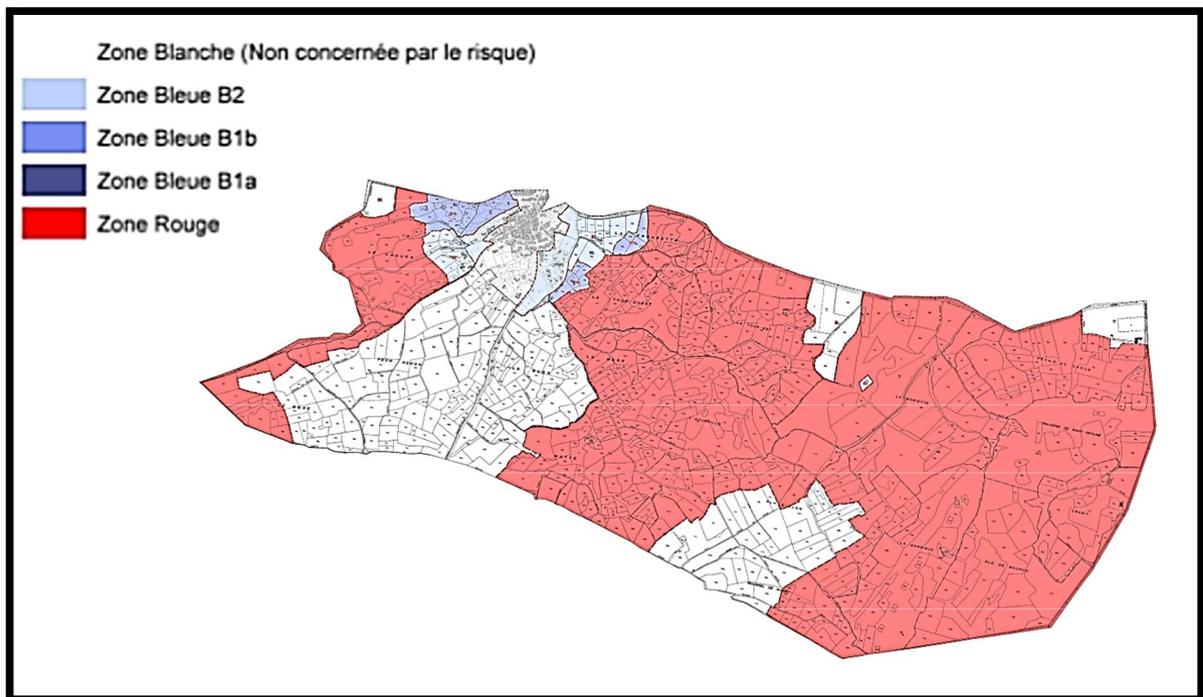
L'atlas des zones inondables fait également apparaître une zone inondable affectant notamment le secteur de La Bastide.

La zone inondable de la Journe (source DREAL/LR)

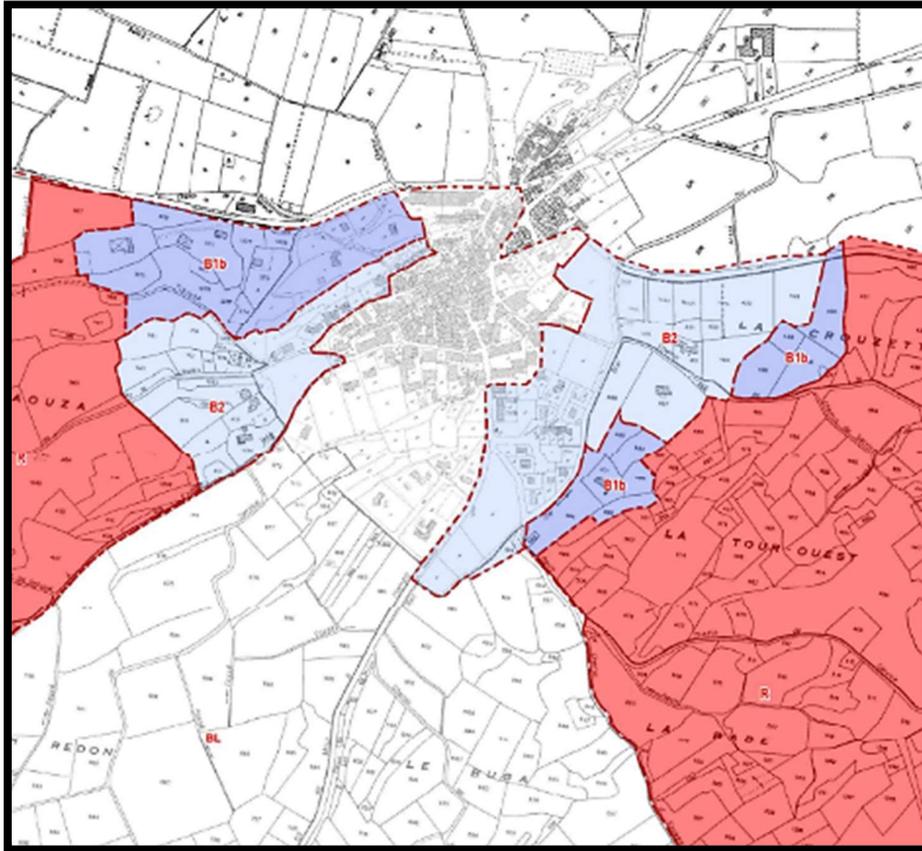
Le porter à connaissance de l'Etat demande la prise en compte de ce risque par l'inscription au règlement du P.L.U. d'une marge de recul de 7 mètres au moins mesurés à partir de la crête des berges des ruisseaux.

### Le risque feu de forêt

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt du massif de la pinède de Lézignan a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 avril 2014.



Le PPRif – Zonage réglementaire du territoire communal



*PPRif - Le village – Zonage réglementaire.*

Le PPRif distingue entre :

**Les zones rouges** : Ce sont des zones dans lesquelles l'aléa subi est élevé quel que soit le niveau de défendabilité, ou modéré si la zone n'est pas défendable... Les incendies peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace et des contraintes de lutte. De ce fait, l'inconstructibilité y est la règle générale.

**Les zones bleues** : Ce sont des zones dans lesquelles l'aléa est modéré ou élevé mais peut être réduit par la présence ou la création d'équipements destinés à améliorer la défendabilité et réalisés de manière collective ou individuelle. Une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de prescriptions éventuelles d'urbanisme, de construction et de gestion. Elles se répartissent en trois secteurs :

- **La zone B1**, où l'aléa est modéré supérieur (classe 3 de la carte d'aléa synthétique de l'aléa subi) ou élevé dans les zones déjà urbanisées (classe 4 voire 5 de la carte d'aléa synthétique de l'aléa subi) mais où la présence d'équipements de protection normalisés existants permettent d'assurer la défense des enjeux existants ou à venir.

*La zone bleue B1 est subdivisée en deux sous-types B1a et B1b :*

*La zone B1a* correspond à des zones en aléa élevé (classe 4 voire 5 de la classe d'aléa subi) dans des secteurs déjà urbanisés de façon lâche sur des terrains de grande dimension sur lesquels les constructions sont souvent situées à plus de 100 m les unes des autres, en contact direct ou proche de la zone naturelle et aux domaines isolés défendables.

*La zone B1b* correspond à des zones d'aléa modéré supérieur (classe 3 de la carte d'aléa subi) dans des secteurs non urbanisés, ou des secteurs urbanisés de façon plus dense, sur des terrains d'une surface généralement inférieure à 2500m<sup>2</sup> ou les constructions sont généralement situées à moins de 100 m les unes des autres et aux domaines isolés défendables

- **La zone B2**, ou l'aléa feu de forêt est modéré inférieur (classe 2 de la carte d'aléa synthétique de l'aléa subi) et où de surcroît la présence d'équipements de protection normalisés existants permettent d'assurer la défense des enjeux existants ou à venir.

**Les zones blanches**, dans lesquelles le risque connu est nul, et pour lesquelles le simple respect des règles existantes est généralement suffisant pour assurer un niveau de sécurité satisfaisant.

Les secteurs à urbaniser ou urbanisables (parce que dans la continuité villageoise) sont concernées par les zones blanches et bleues (B1b et B2)

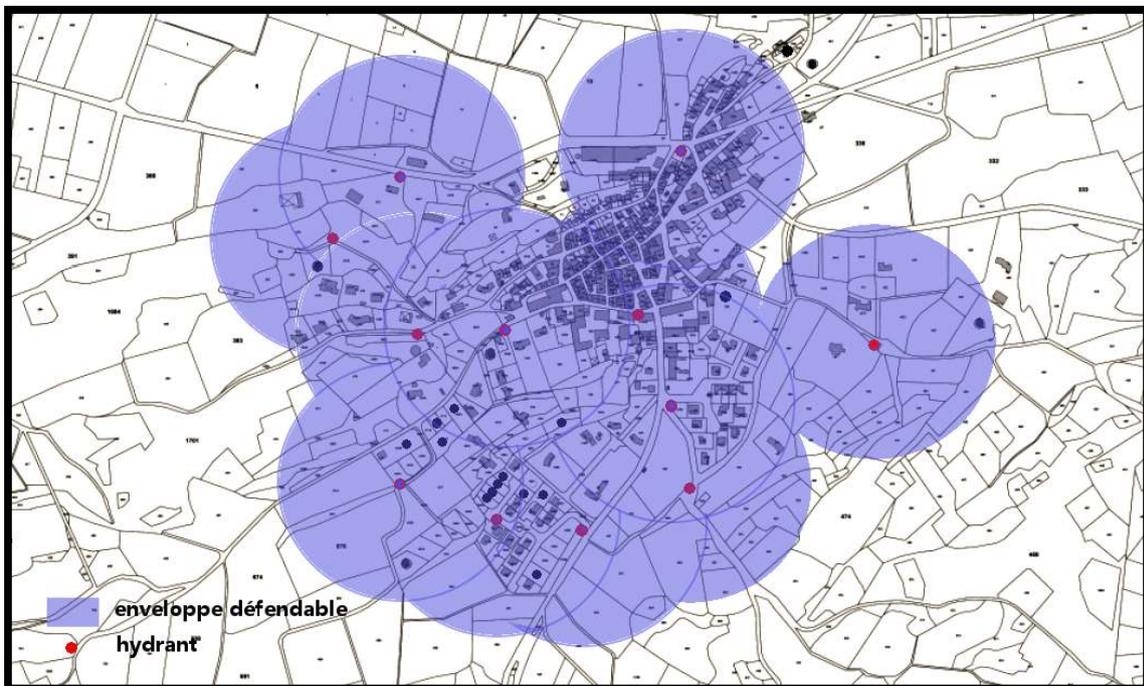
En matière de travaux constitutifs des mesures de protection, la commune a d'ores et déjà réalisé l'intégralité de ceux permettant la défendabilité. Il s'agit de l'amélioration et du prolongement du chemin de traverse entre le chemin de la Téouliéro et la route de CASTELNAU D'AUDE (D127) et de la création ou la mise aux normes d'hydrants. 12 bornes incendies sont implantées dans le village ; elles sont toutes conformes à la réglementation.

Une prise d'eau au lieu-dit La Luminayrio autorise une aspiration de 120 m<sup>3</sup>/h. Il s'agit d'une ressource d'appoint en matière de défense incendie. Elle alimente également le site de nettoyage des engins agricoles.

Le PPRN incendie de forêt vaut servitude d'utilité publique.



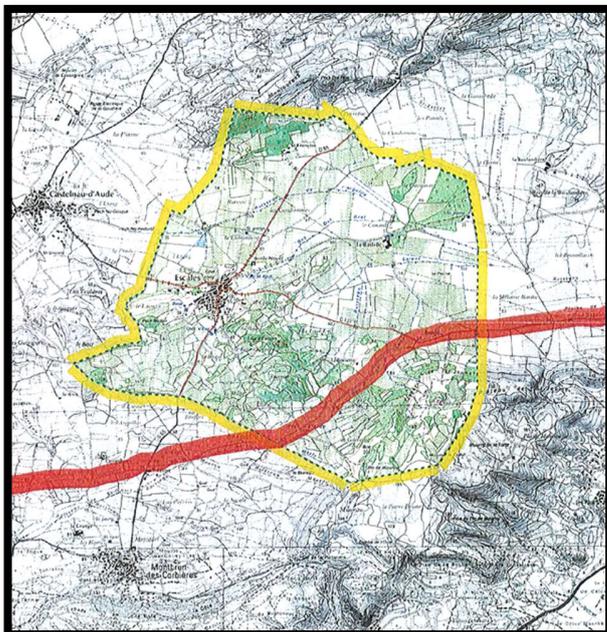
Les travaux-mesures de protection réalisés.



défendabilité

Carte de

## Les risques technologiques



La commune est traversée par un ouvrage de transport de gaz naturel (canalisation DN 800 Montbrun-Paraza).

Son parcours est à l'écart des zones bâties.

*Canalisation de transport de gaz naturel DN 800 Montbrun-Paraza*

## Le risque sismique

Le territoire communal est en zone de sismicité 2 (faible). Le P.L.U. n'a pas capacité à donner des prescriptions particulières en matière de protection parasismique.

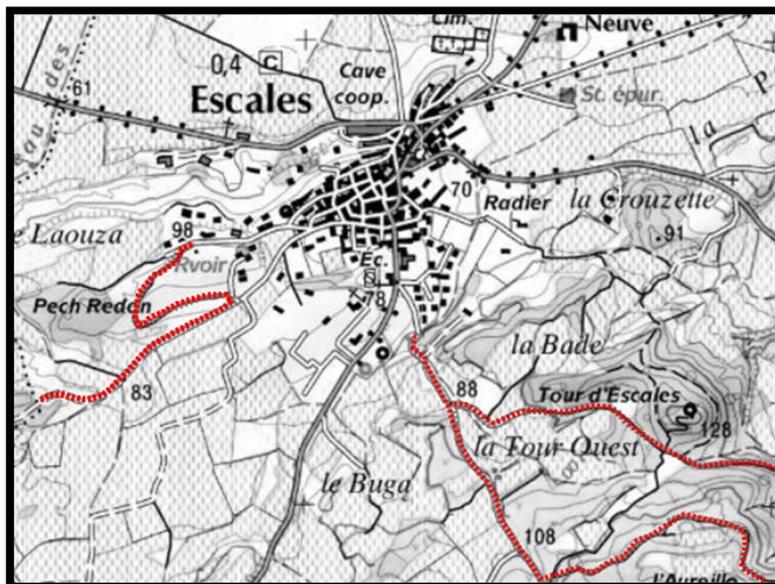
### 1.6 - Cadre de vie et patrimoine.

#### L'accès à la nature

Il s'agit des modalités d'accès à la nature à partir des secteurs urbanisés. Commune périurbaine, ESCALES demeure très imprégné de ruralité.

Les espaces de nature sont au sud de la D 127. Ces chemins sont d'accès aisé.

La densité du réseau de chemins de service et de chemins d'exploitation diminue avec le recul de la vigne.



*Les principaux chemins d'accès à la nature*

### **Les déplacements non motorisés**

Les relations domicile-travail se font par voitures particulières. LEZIGNAN-CORBIERES est le lieu principal de l'emploi local.

Au village, l'école serait le principal site d'attraction. Le regroupement pédagogique entre 3 communes privilégie le ramassage scolaire. Les urbanisations en cours et projetées route de Montbrun (RD 65) sont proches. Le point faible est la sécurité des déplacements piétons le long de cet axe. Est envisagé un aménagement de la traverse dont la première tranche concerne ce site.

### **Les patrimoines culturel, architectural et archéologique.**

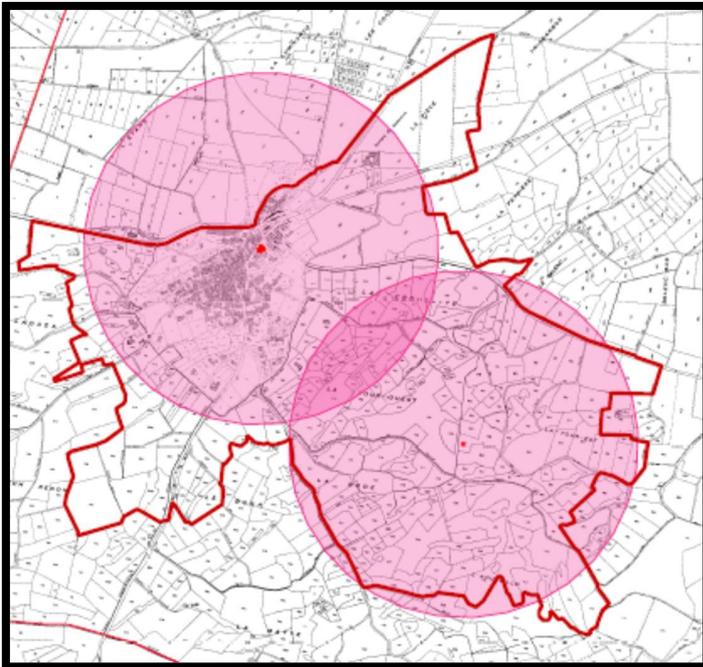
- Les monuments historiques classés.



Bénéficient d'une protection au titre des servitudes d'utilité publique :

- l'église d'ESCALES classée monument historique par arrêté du 13 juin 1913
- la Tour Romane, monument inscrit par arrêté du 19 novembre 1942.

Ces deux monuments sont producteurs d'un périmètre de protection de 500 mètres.



Une procédure de création d'un PPM (périmètre de protection modifié) est mise ne œuvre concomitamment à l'élaboration du PLU.

*Projet de PPM*

- La zone d'influence du Canal du Midi

Il convient également de signaler que la commune a une partie de son territoire sise dans la zone d'influence du canal du midi.



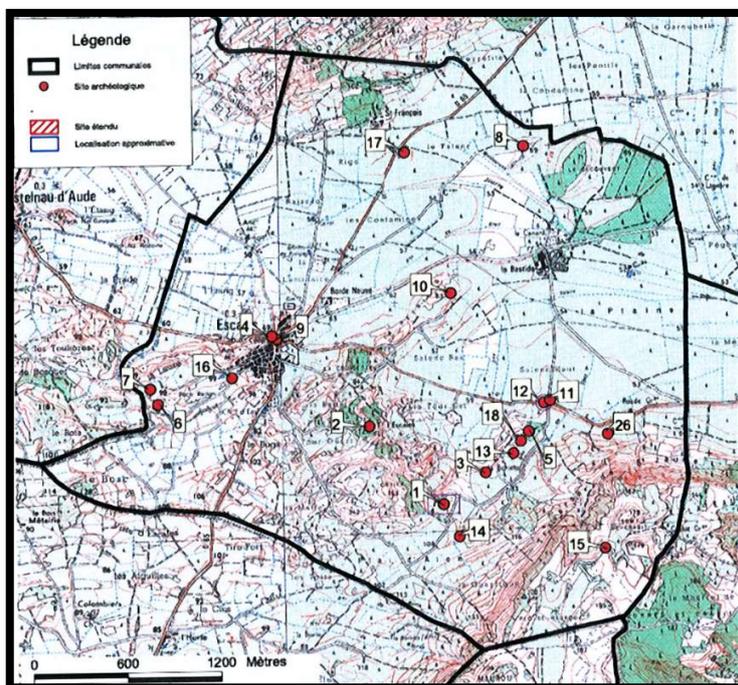
*La zone d'influence du Canal du Midi*

Dans la zone d'influence qui" correspond à une perception éloignée du Canal, ce sont essentiellement les grands projets d'équipements ou projets industriels, comme les fermes photovoltaïques ou les éoliennes qui doivent prendre en compte la co-visibilité avec le Canal, voire s'implanter plus loin". (Source : *Gestion du paysage et de l'urbanisme aux abords du Canal du Midi – Préfet de la région Midi-Pyrénées, Préfet coordonnateur – Mars 2014*)

### - Les sites archéologiques

Le territoire communal abrite de nombreux sites archéologiques.

- 1 Plan d'Alan, cimetière de l'Age du fer et gallo-romain
- 2 Tour d'Escales (tour, rempart, château fort médiéval)
- 3 La Boriette, villa gallo-romaine
- 4 Eglise médiévale de St-Martin
- 5 - Cimetière médiéval de La Boriette
- 6 - Le Laouza I, tome chalcolithique
- 7 Le Laouza II, tome chalcolithique
- 8 Le Bosc, site préhistorique
- 9 - Le château, village et église médiévaux
- 10 - Le Salenc Bas, incinération de l'Age du fer
- 11 - Tombes de la Bouriette, Age du fer
- 12 - Fosse préhistorique de La Boriette
- 13 - La Boriette II, site préhistorique
- 14 - Le Pla d'Alon, site préhistorique
- 15 - Crabit, enclos moderne
- 16 - Fosse préhistorique de la parcelle 1435
- 17 - Rigi, site gallo-romain
- 26 - Saint Jaumes nord, habita médiéval



Il convient de rappeler que dans les sites archéologiques, tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

### - Les entrées de ville.

Elles participent de l'image et des paysages de la commune. Elles identifient le village et le distinguent des autres. A cet égard, elles jouent un rôle important dans la stratégie communale d'aménagement.

#### + La D 127 (route de LEZIGNAN-CORBIERES)



vue 1



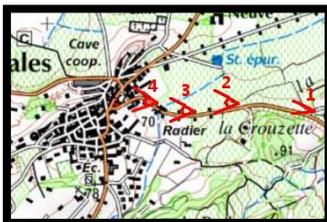
vue 2



vue 3



vue 4



C'est l'entrée de ville la plus fréquentée.

La vue lointaine (vue 1) pénètre directement au faubourg nord et montre des éléments forts (moulin, grandes bâtisses) mais très partiels du village. Une construction pavillonnaire récente vient rompre l'unité du groupement par sa localisation, son isolement et son petit volume. Le double alignement de platanes en bordure de la route de La Bastide ferme le plan éloigné.

L'approche du village ne révèle plus complètement celui-ci que très progressivement. La plantation récente d'oliviers (vue 2, à gauche) dont le sol est rehaussé par un mur de soutènement de pierres sèches viendra, à terme, masquer encore plus fortement cette partie du village.

Il faut avoir franchi le pont sur le Rec dal Brel (vue 4) pour voir le clocher de l'église, emblème villageois par excellence, et des marques plus fortes de l'urbanité (mur de clôture, constructions les plus proches ici d'architecture traditionnelle). Le haut du vieux village est désormais visible.

Constitue un enjeu la préservation des éléments constitutifs des paysages de cette entrée :

- l'absence de tissu pavillonnaire en premiers plans
- le paysage très ouvert malgré la présence de la plantation d'oliviers.
- le double alignement de platanes sur la D127 et sur la route de La Bastide
- la volumétrie des bâtiments
- la tour du moulin.

Cette entrée constitue un enjeu fort d'image et de paysage d'ESCALES.

+ La D 127(route de CASTELNAU D'AUDE)



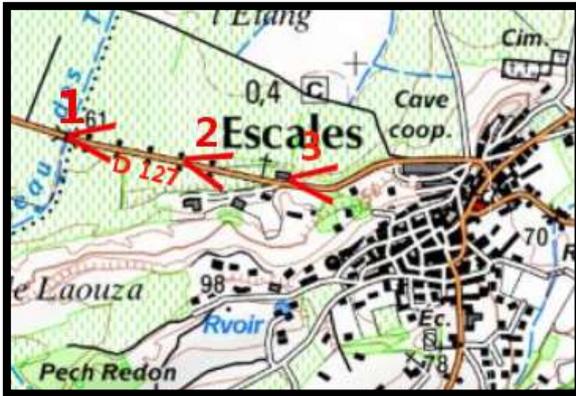
Vue 1



Vue 2



Vue 3



A un paysage vu depuis le ruisseau des Teulières (vue 1) dans le sens entrant, très ouvert et agricole en rive gauche, plus court et mêlé en rive droite, succède une vue (vue 2) plus resserrée avec la présence d'un bâtiment d'architecture industrielle et des plantations en rideaux sur la rive droite qui masquent (pas toujours) les constructions. Les alignements de platanes s'éclaircissent jusqu'à disparaître (vue 3) à l'approche du village. L'imposant bâtiment de la cave coopérative est dans l'axe de la perspective. Le village est peu vu.

Constitue un enjeu la restauration des alignements de platanes et la sauvegarde des vues sur chacune des rives.

+ La D 65 (route de MONTBRUN-DES-CORBIERES)



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4

La première vue en entrant par la RD65 est "ciblée" sur le lotissement de Pech Redon caractérisé (hormis quelques rares et remarquables exceptions) par une unité de teinte et de matériaux et un fort effet de groupement attaché à sa densité. La progression de l'urbanisation (vue 2) de ce quartier isole temporairement les constructions récentes et marque par une haie (invasive du fossé) la limite (provisoire?) de cette partie du village. La rive droite conserve constamment un caractère naturel. Au droit du lotissement de Pech Redon, le talus surmonté d'une haie vient masquer partiellement l'urbanisation, et à terme totalement.

En pénétration vers le faubourg (vue 4) plus traditionnel, les murs de soutènement à gauche et de clôture à droite deviendront encore plus marquants après l'aménagement de cette partie de la traverse du village qui doit donner une priorité à la sécurité des déplacements à pieds et à la réduction de la vitesse.

Ces diverses entrées de ville présentent un enjeu d'image pour la commune. Elles présentent une caractéristique commune : elles ne traversent jamais un tissu pavillonnaire. Le premier contact avec le village se fait toujours par ses premiers faubourgs.

## 1.7 – Les établissements humains

### A - le village



Le contraste entre les deux formes urbaines est évident : le vieux village montre une très grande compacité. Les rues sont étroites (on ne se croise pas toujours), les constructions sont implantées à l'alignement et en continuité bâtie. Héritage d'un passé agricole, des anciens chais ou caves marquent le paysage de certaines rue. Edifié sur un pech rocheux, le village s'est tout d'abord étendu par quelques "faubourgs" en pied de talus, tout en conservant la continuité bâtie.

Ce n'est que récemment, à partir du dernier quart du XXe siècle que l'éclatement urbain a débuté. Le pavillonnaire s'est fait plus présent, soit en recherche de points de vue (Le Laouza, chemin de la Téouliero) soit en partie basse (Pech Redon, en bordure de la route de Montbrun).



*Le lotissement de Pech Redon*

Signe des temps, les deux dernières opérations de lotissement importantes (31 et 16 lots) ont vu la taille des lots diminuer de manière sensible. Dans le cas du lotissement de Pech Redon, la conséquence en est une plus grande continuité bâtie et une utilisation plus économe du sol. La densité est de 17 logements à l'hectare.

#### • Les capacités de mutation et de densification.

Cette approche est faite à partir de la délimitation des zones de développement du village telles qu'elles sont mentionnées au PLU annulé.

### - Les logements vacants

Le vieux village présente plusieurs immeubles vacants dont certains sont importants ; leur état est souvent mauvais. Dans certains cas, les abords sont utilisés à des fins agricoles (stationnement des engins, matériels...), qui les rendent peu aptes à un voisinage avec un habitat autre que professionnel. En effet, partie de ces immeubles abritent les salariés d'exploitation. La réhabilitation de tels ensembles en logements locatifs collectifs est de nature à rencontrer un problème de marché d'une part, de rentabilité d'autre part, d'architecture enfin.

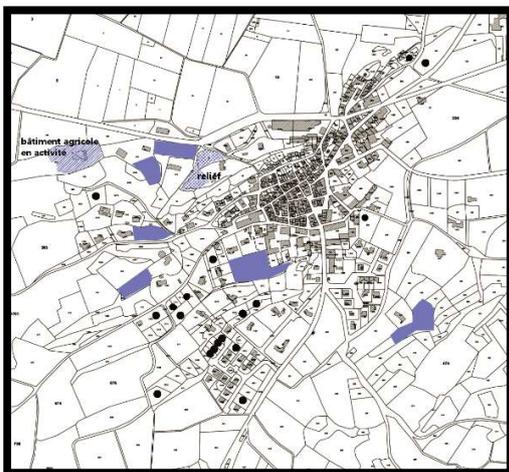
Il en va différemment pour les immeubles présentant la possibilité d'être réhabilité pour une utilisation unifamiliale. Il est constaté une mutation plus facile lorsqu'existe une vue et/ou la présence d'un jardin. Une tendance à la réhabilitation à titre de résidences secondaires semble s'amorcer.

C'est dans ce parc ancien vacant, estimé à une quarantaine de logements, que la commune est intervenue pour la création de logements locatifs.

### - La division de terrains bâtis.

Il convient de distinguer les grands terrains support d'une maison individuelle récente des terrains bâtis dans le vieux village.

S'agissant des premiers, c'est une donnée extrêmement aléatoire compte tenu du faible niveau de la pression foncière, du relief des sites d'accueil des grands terrains bâtis, de l'implantation des constructions et de l'utilisation des abords (piscines...), du caractère récent des constructions, peut-être rêve d'une vie. Il n'y a pas là une source significative de densification.

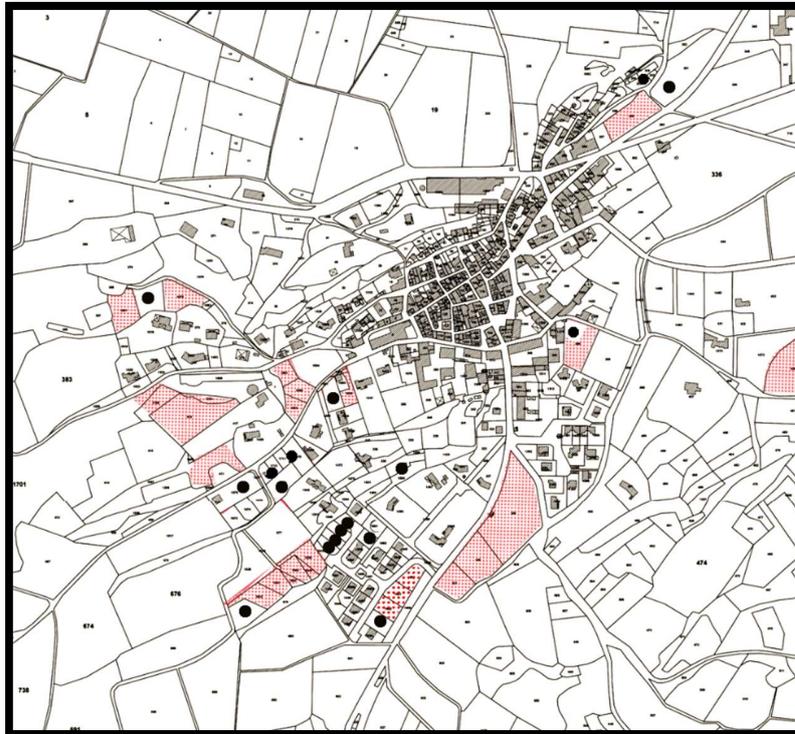


Dans la partie sud du vieux village se trouve un ensemble foncier plus important (3500 m<sup>2</sup>) qui présente une difficulté de desserte.

L'ensemble de ces sites couvrent environ 1,5 hectare dont 0,34 en assainissement non collectif.

*Le solde potentiellement constructible des terrains bâtis du PLU annulé*

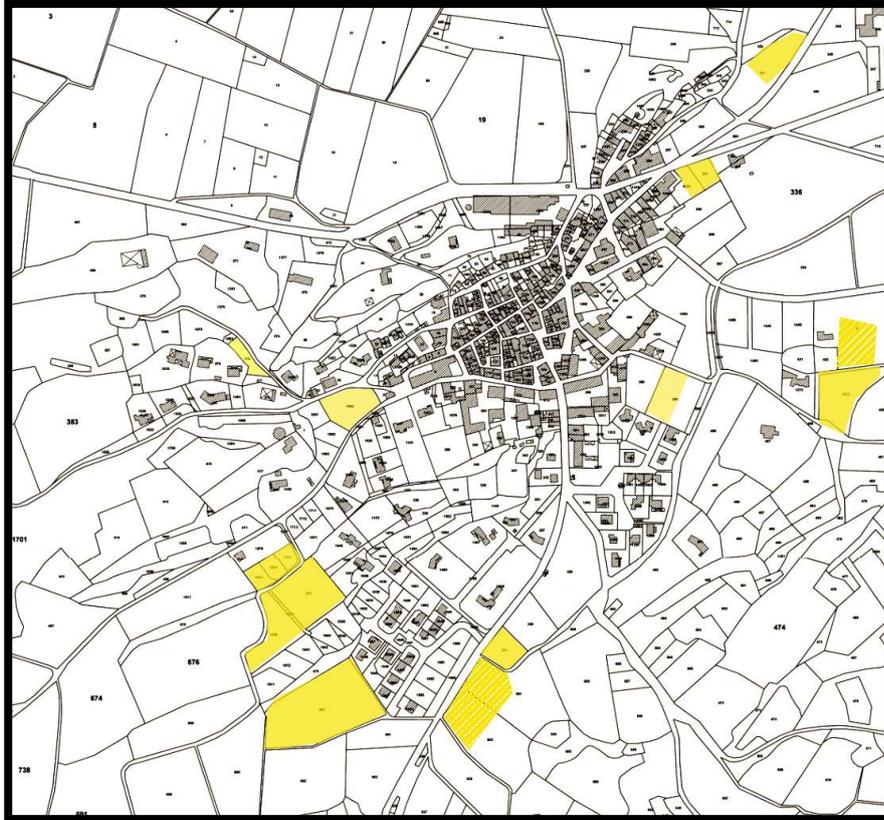
- L'offre existante dans les divisions foncières en cours de validité.



*L'offre foncière en lotissement*

L'offre foncière existante issue des divisions de terrains est de 41 lots (au 1/10/2015). Une opération (lotissement du Parc) de 16 lots offre une majorité (13 lots sur 16) de terrains d'une superficie inférieure à 450 m<sup>2</sup>. Ces surfaces sont identiques à celles du lotissement de Pech-Redon. Cette opération (lotissement du Parc) comprise, la taille médiane des terrains est de 743 m<sup>2</sup>. La densité est de 12 logements à l'hectare. Cette opération non comprise, elle est de 1032 m<sup>2</sup> (la moyenne des tailles est de 1114 m<sup>2</sup>). Les petites divisions foncières ne sont pas créatrices de voies nouvelles communes et bénéficient de la voirie communale.

- L'offre de terrains équipés non bâtis (hors lotissements autorisés).



*Les terrains non bâtis équipés dans le PLU annulé.*

Ils recouvrent une superficie d'environ 3 hectares.

- **Le stationnement**

La structure du vieux village n'est pas favorable à la réalisation d'aires de stationnement. Une cinquantaine de places existent sur voie publique dans le vieux village et ses premiers faubourgs. La commune acquiert progressivement du foncier aux fins d'accroître cette offre. Par ailleurs, elle crée de nouveaux emplacements (une dizaine) dans la continuité nord, accessibles par une servitude de passage et par la traverse du pech.

## B- Les domaines viticoles

Il n'y a pas de hameau sur la commune. 2 domaines traditionnels demeurent en activité : St-François et La Bastide.



*Le domaine de St-François*



*Le domaine de La Bastide*

Ces deux domaines disposent d'une importante partie immobilière ; ils abritent également des logements.



*Le domaine de Fond Cyprès*

Un domaine récent, Fond Cyprès, est en cours de développement en bordure de la route de LEZIGNAN-CORBIERES.

## 18 – Les déplacements.

### A – Les déplacements internes



ESCALES est un village où les déplacements à pieds devraient être la règle. L'éloignement progressif de la construction conduit à tempérer l'affirmation. Si le relief est, avec la distance, pour les quartiers nord-ouest (le château d'eau, La Teouléro) le seul véritable obstacle, un problème de sécurité est posé pour les quartiers en création route de Montbrun. Le projet d'aménagement de la traverse doit y porter remède.

*La route de Montbrun-des-Corbières*

### B – Les déplacements externes

La commune est traversées par

- la RD 127 qui relie CASTELNAU D'AUDE et LEZIGNAN-CORBIERES
- la RD 65 qui relie Montbrun et TOUROUZELLE .

ESCALES est desservi par deux lignes de transports collectifs d'Audeligines : l'une de rang départemental reliant Narbonne à Carcassonne et l'autre de service local reliant ESCALES à Lézignan.

La très grande partie (85%) des déplacements domicile-travail se fait néanmoins par voiture individuelle.

En 2012, il y a autant de ménages (84) qui possède une voiture que ceux possédant 2 voitures. En 2007, ils étaient respectivement 75 et 62.

## 19 – Les principaux équipements collectifs

- Mairie
- Bibliothèque
- Salle polyvalente Achille Mir
- maison des jeunes
- Terrain de petits jeux
- Boulodrome
- Terrain de tennis
- Agence postale communale

En matière scolaire, ESCALES fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec les commune de CASTELNAU D'AUDE et de TOUROUZELLE, via un SIVOS. A ESCALES sont scolarisés les enfants de CE2, CM1 et CM2. En matière de commerces de proximité, ESCALES est doté de :

- un commerce multi-services (alimentation, boucherie, dépôt de pains, presse)
- un café-restaurant

La CCRLCM intervient dans les domaines de la santé et de services à la personne. Elle vient d'adopter son projet de schéma de mutualisation des services.

### **Les équipements d'infrastructure nécessaires aux constructions**

#### **- L'alimentation en eau potable**

Un puits drainant une nappe de faible profondeur, réalimentée en partie artificiellement par une prise d'eau sur le canal du midi, alimente les communes de CASTELNAU-D'AUDE et d'ESCALES réunies dans un syndicat. Ce puits est situé sur la commune de La Redorte. Néanmoins, l'étude hydrogéologique vient d'être réalisée et la procédure de DUP semble pouvoir désormais être mise en œuvre.

Un suivi de mesures réalisé en 2011 montre qu'un débit de 20 à 25 m<sup>3</sup>/h est assuré. Les besoins pour 2020 et pour les deux communes sont estimés, en pointe journalière, à 360 m<sup>3</sup>/j soit 15 m<sup>3</sup>/h.

#### **La réserve communale**

Le village est alimenté par un unique réservoir de 300 m<sup>3</sup>. Les mesures réalisées en 2008 ont fait ressortir que

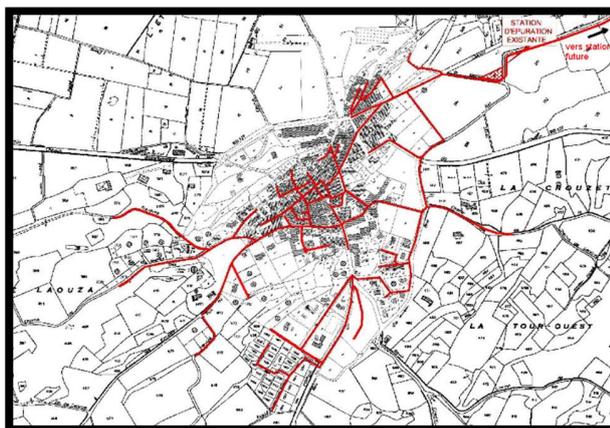
- le volume journalier moyen de consommation de basse saison est de 62 m<sup>3</sup>/j
- le ratio de consommation (volume distribué) par habitant sédentaire est de 250l/j
- l'autonomie de stockage est de 69 heures en basse saison et de 29 heures en période de pointe.

L'étude conclue que, pour une population à terme de 600 habitants en basse saison et 637 habitants en haute saison, sur la base d'un ratio de consommation de 215l/habitant/jour, la conservation du réservoir actuel "permet d'avoir un stockage correct et de maintenir un fonctionnement simple du réseau actuel".

Depuis la commune a installé un surpresseur au château d'eau.

#### **- L'assainissement collectif**

Une nouvelle station d'épuration de 900 équivalents-habitants est mise en service prochainement (octobre-novembre 2015). Le système d'épuration est le lit de roseaux. L'emprise foncière autorise une extension.



*Le réseau d'assainissement collectif*

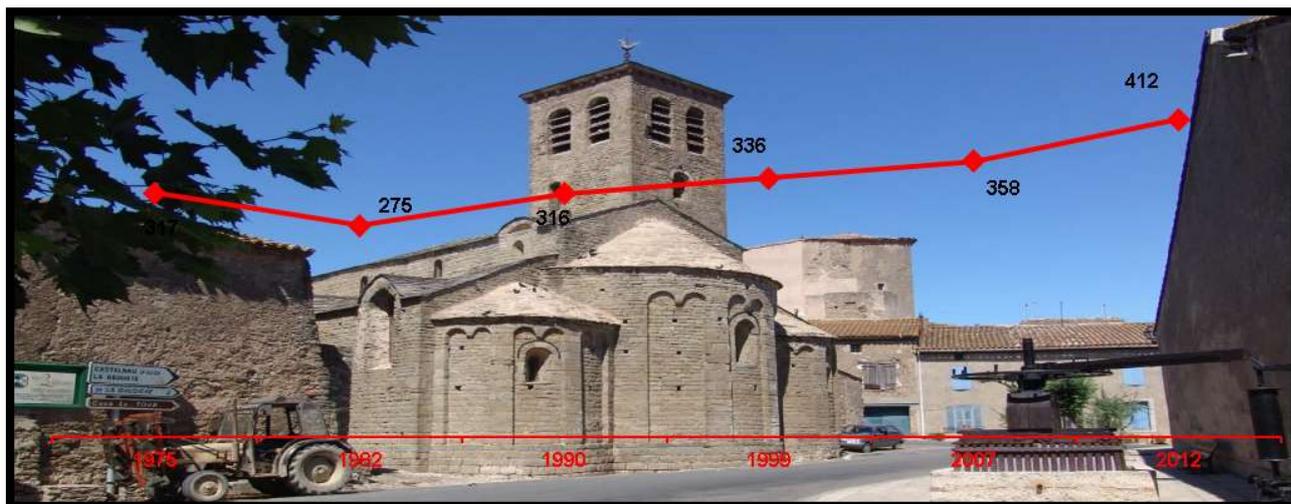
- La desserte électrique

Le village est doté de 5 postes de transformation. Les besoins nouveaux (transformateurs et renforcements) sont satisfaits au fur et à mesure.

## 2 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.1 – La démographie

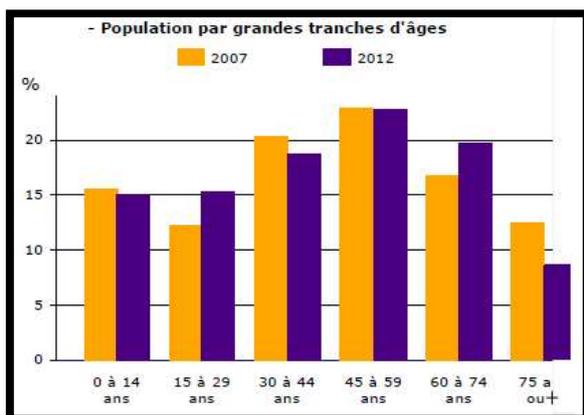
- Une reprise de la croissance démographique



Source: INSEE

Après avoir enregistré une sensible diminution de sa population entre 1968 et 1982, ESCALES a repris une croissance continue et mesurée du nombre de ses habitants, pour retrouver en 2012 le niveau de 1968 (410 habitants). Sur la période 1999-2012, qui *grosso modo* correspond à la durée prévisionnelle du P.L.U, la population a accéléré sa croissance : + 76 habitants soit + 5,8 habitants supplémentaires par an.

Il convient de remarquer dès à présent que durant cette même période (1999-2012), le nombre des résidences principales a augmenté de 43 unités. *Ce qui revient à constater qu'à une augmentation d'une résidence principale nouvelle a correspondu une augmentation de la population totale de 1,8 habitant.*

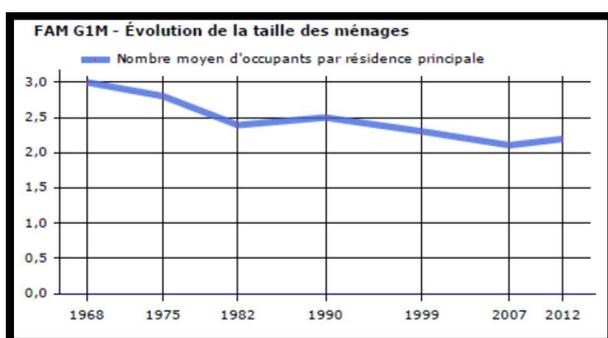


Source INSEE

Entre 2007 et 2012, on a assisté à un sensible changement de la répartition par tranches d'âges avec une augmentation de la part des moins de 30 ans et des 60-74 ans entraînant une nette baisse relative des 75 ans et plus.

- Un apport extérieur de population.

Entre 1999 et 2012, c'est le solde migratoire qui alimente la croissance démographique. Il est responsable en totalité de celle-ci, le solde naturel approchant l'équilibre.



Source INSEE

La diminution de la taille des ménages a rencontré un point d'arrêt après 2007. Cette baisse pourrait être purement conjoncturelle et attachée à la réalisation d'une opération de lotissement importante avec des primo-accédants. La taille moyenne des ménages s'établit en 2012 à 2,2 personnes (2,11 en 2007).

## 2.2 – Population active, emploi et entreprises.

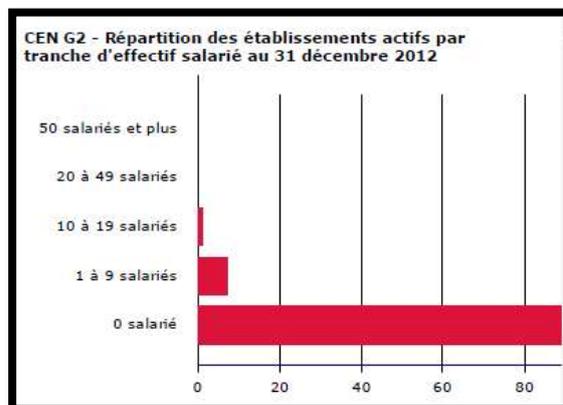
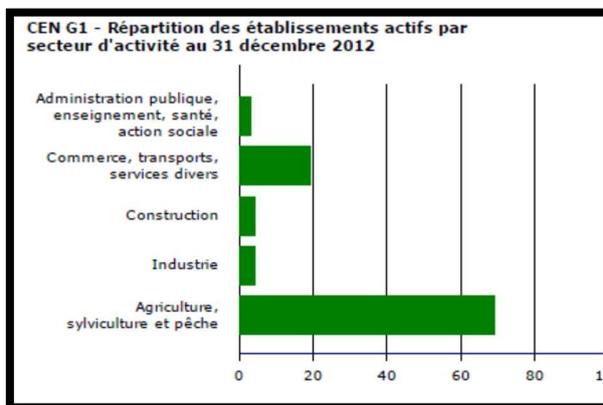
### Population active et emploi

En 2012, la commune offre 92 emplois dont 50 emplois salariés. Il y a 1 emploi pour 4,5 habitants. Ceci traduit le caractère résidentiel de la commune. L'offre d'emploi se situe très largement à l'extérieur de la commune, à LEZIGNAN-CORBIERES en particuliers et sans doute de plus en plus à l'avenir. En 2012, 71,7% des actifs ont un emploi en dehors de la commune ; ils étaient 60,3% en 2007.

85% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail ; seuls 0,6% utilisent un transport en commun ; 10,4% s'y rendent à pieds ou en 2 roues.

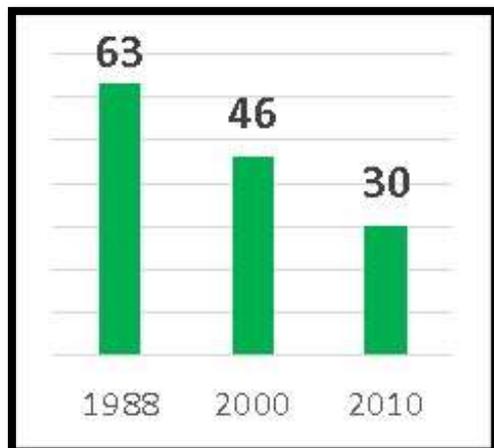
## Les entreprises

Au 31 décembre 2012, ESCALES compte 94 établissements actifs dont 65 dans l'agriculture.

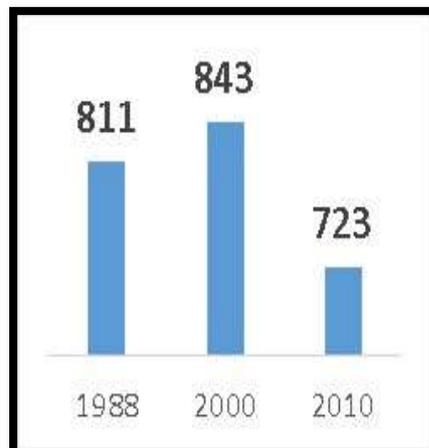


Les postes salariés sont au nombre de 43, dont 34 dans l'agriculture, 3 dans le commerce, les transports et services, 6 dans les administrations publiques.

### 2.3 - L'activité agricole.



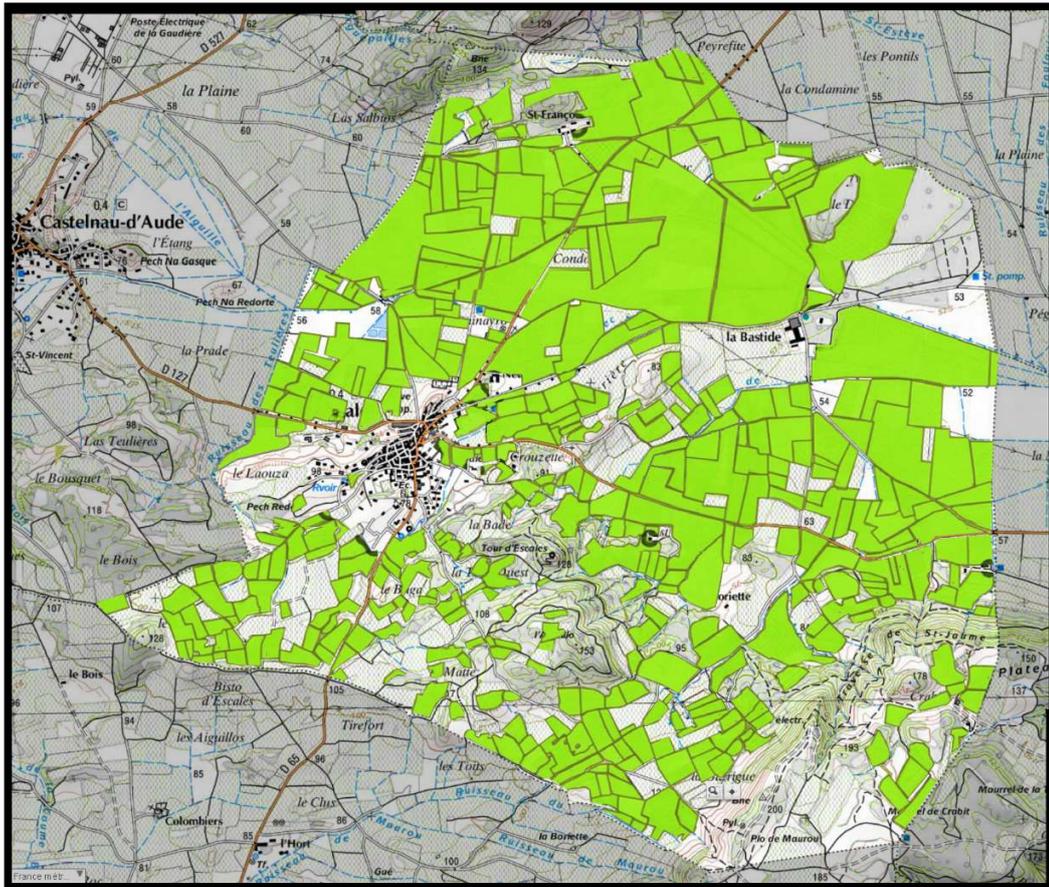
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune.



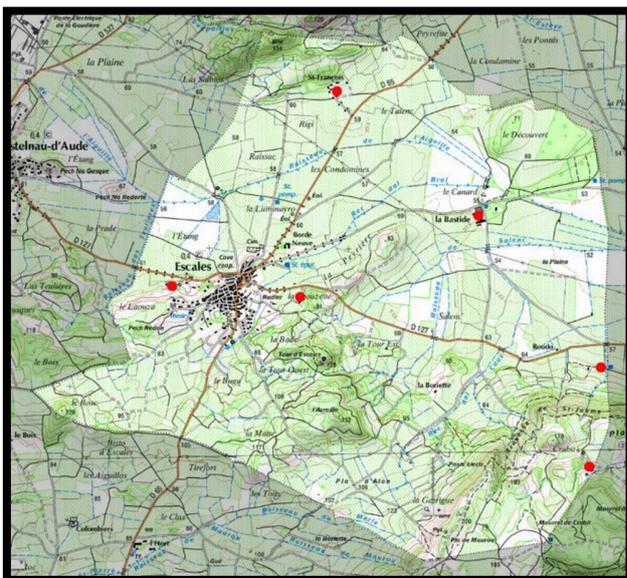
Surface agricole utilisée en hectares

Source : recensements agricoles

Il y a eu une diminution du nombre des exploitations agricoles et corrélativement une augmentation de leur taille moyenne. En 22 ans, le nombre des exploitations a été divisé par deux, la surface agricole utilisée a diminué de 12%, la taille moyenne des exploitations est passée de 13 à 24 hectares



Les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2013

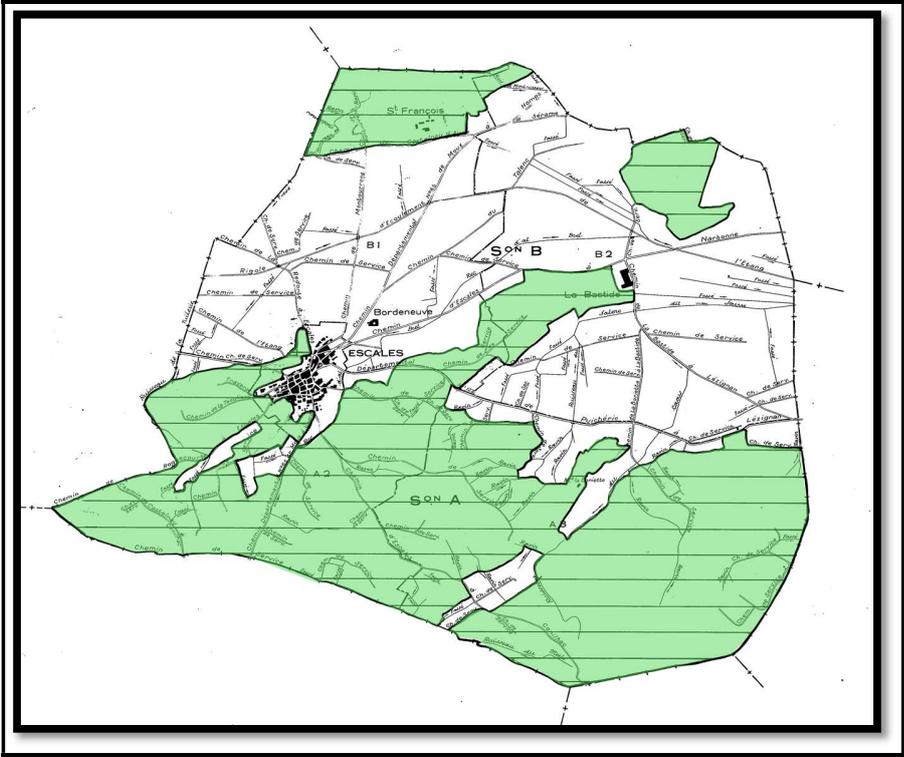


Sièges d'exploitation hors village

En 2010, il était recensé 30 exploitations. L'évolution des paysages traduit clairement celle de l'agriculture. Les arrachages de vignes ne sont pas toujours remplacés par une utilisation agricole des terrains.

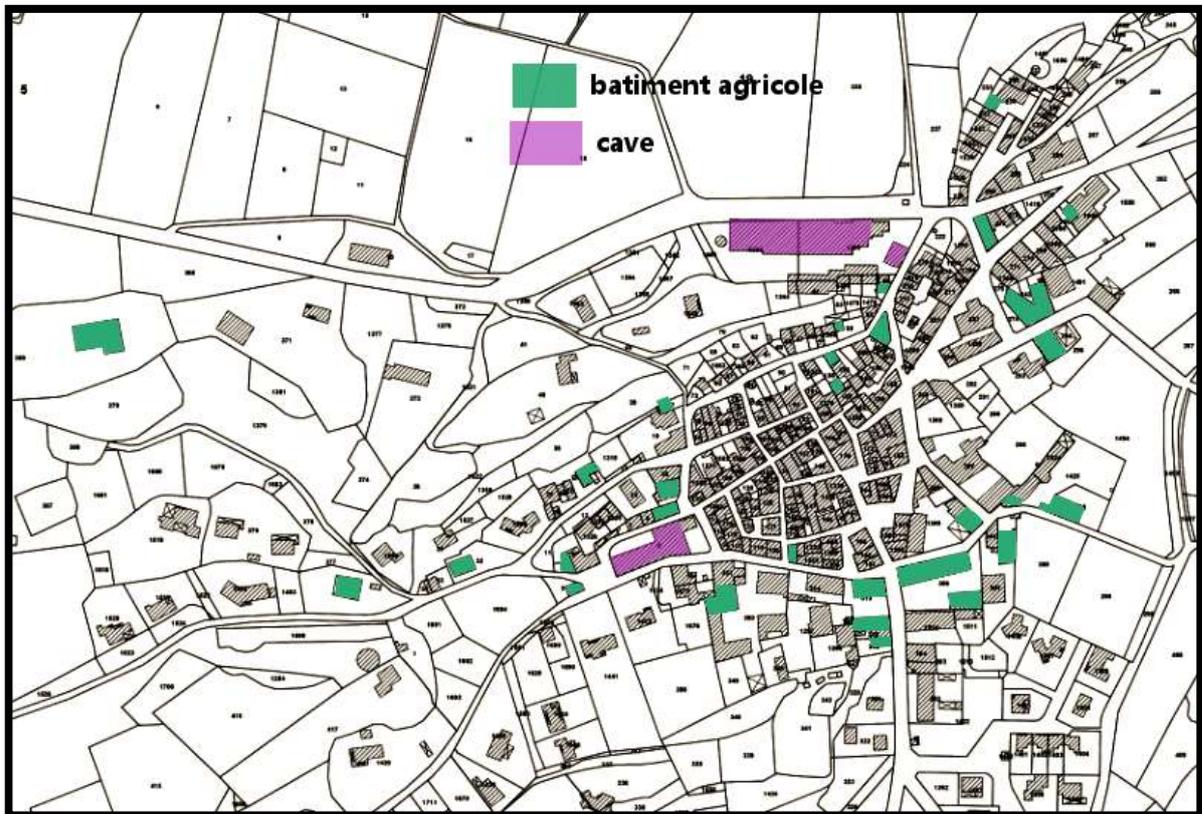
Malgré ces évolutions, l'esprit et la lettre de la nouvelle réglementation mettent bien l'accent sur la limitation de la consommation des sols agricoles, que ceux-ci soient ou non en culture.

Le territoire communal est doté d'une AOC "vin des Corbières" et d'un label "Vin du Languedoc".



*Délimitation de l'aire d'AOC Corbières approuvée le 06/06/2002*

Les bâtiments agricoles dans le village.



*Les bâtiments agricoles dans le village.*

De tradition et hors domaines viticoles, les bâtiments agricoles sont localisés au village. L'évolution du nombre d'exploitations va venir accroître la vacance ou le changement de destination.



La mutation de ces bâtiments en habitation demande un effort architectural.

## 2.4 – Construction et parc de logements

### A – Le rythme de la construction

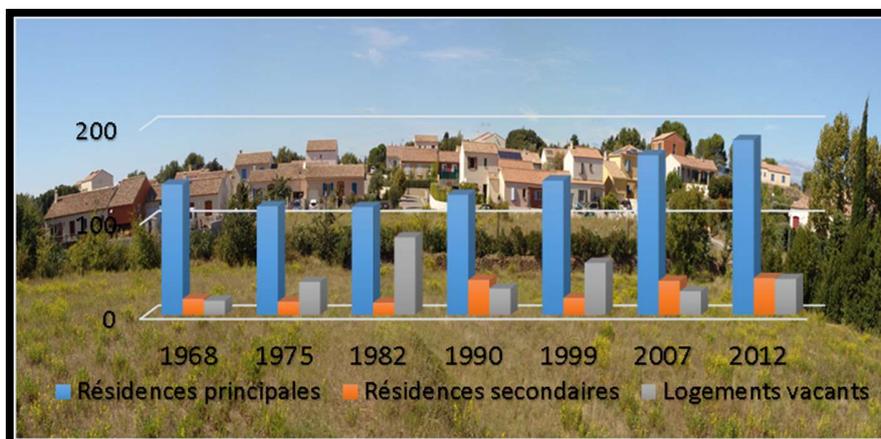


Les logements commencés entr2005 et 2014

Source: sit@del

Le rythme de la construction (logements commencés) a enregistré une "explosion" en 2008 et 2009. Le rythme devient ensuite plus régulier. L'offre foncière est bien le moteur principal de l'accroissement du rythme de la construction.

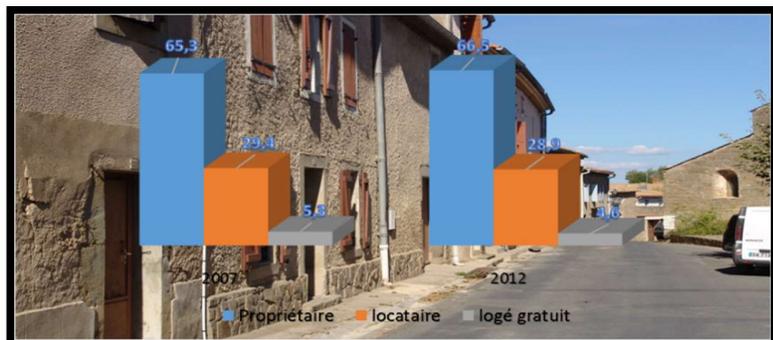
### B – Les caractéristiques du parc de logement



Structure du parc de logements

source: INSEE

Depuis 1982, le parc de résidences principales augmente très régulièrement. Le parc de résidences secondaires est stable depuis 20 ans. Pour le parc de logements vacants, il apparaît prudent de retenir le chiffre de 2012 : 38.



La part des propriétaires a augmenté, ce qui n'est pas surprenant compte tenu de la construction neuve.

Dans la CCRL, ils sont 69,4 % en 2012.

**Le logement social** : La commune dispose en 2007 de 4 logements sociaux (source: INSEE). Par contre existe un parc communal de 14 logements locatifs. La commune a conduit sur ses fonds propres une politique d'acquisition-réhabilitation dans le vieux village, en fonction des opportunités foncières. Elle marque désormais une pause. Le parc de logements vacants est toutefois loin d'être négligeable, quand bien même la structure ou l'état des immeubles se révèlent peu favorables et à condition que l'enjeu patrimonial se révèle plus important que la rentabilité de l'investissement à moyen et long terme.

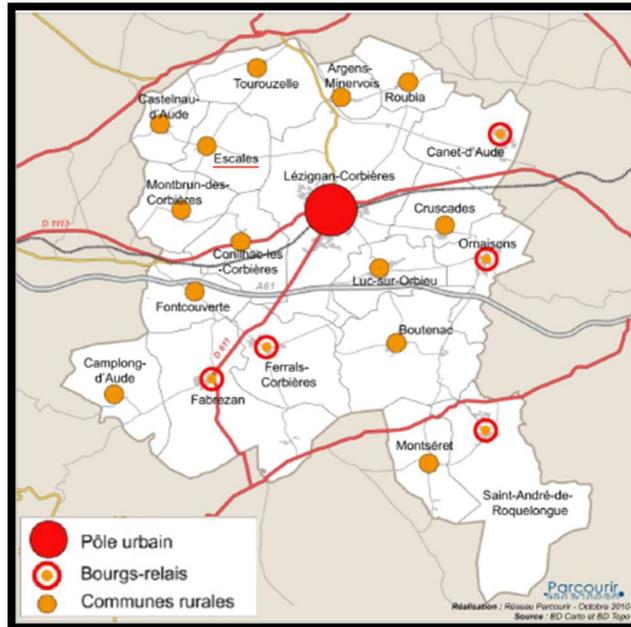
### 3 – LE SCOT DE LA REGION LEZIGNANAISE.

Approuvé le 11 juillet 2012, le SCoT de la Région Lézignanaise place la commune d'ESCALES, dans le cadre de l'organisation territoriale, parmi les villages agricoles dont les fonctions sont les suivantes :

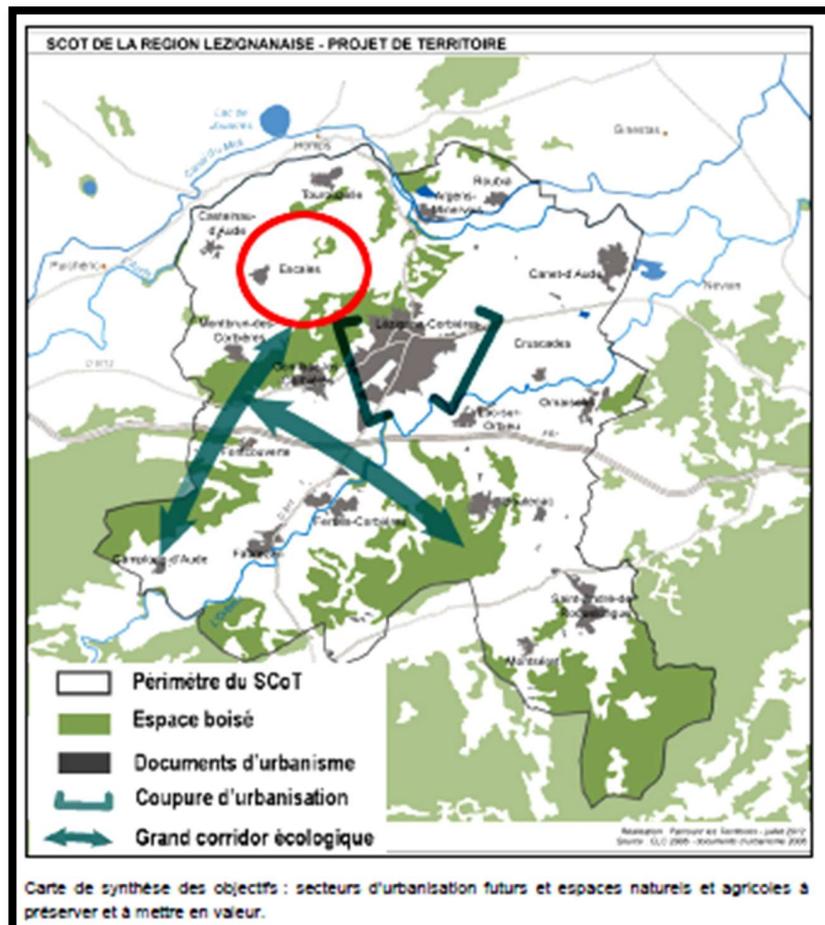
- accueil et répartition spatiale de la population sur tout le territoire de la CCRL (alors limitée à 19 communes)
- cohésion sociale en offrant des services minimum de proximité
- valorisation des caractères patrimoniaux bâtis au cœur des paysages agricoles
- relais d'accueil touristique en maillant le territoire
- maintien d'un tissu rural vivant.

L'un des moyens est la création d'une dynamique de mise en réseau et de mutualisation entre ces communes pour organiser et répartir entre elles les fonctions nécessaires de proximité comme les domaines suivants :

- équipements de petite enfance
- école, cantine et accueil périscolaire
- loisir, sport, culture
- commerce et artisanat.



Escalles dans le SCoT de la Région Lézignanais



#### **4 – LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) DE L'AUDE.**

Le PDH doit permettre d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Il apprécie à 300 logements (dont 56 logements locatifs aidés) les besoins pour l'ensemble du Pays Corbières-Minervois et pour la période 2013-2020.

#### **5 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Elles n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

Le territoire communal d'ESCALES est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes /

AC1 – Servitude de protection des monuments historiques – Eglise romane

I3 – Etablissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

I4 – Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques – SNCF – Ligne 63kV Capendu-Lézignan-Crozes-Escales.

I4 – Ligne à 2 circuits La Gaudière-Livière et ligne 225 kV La Gaudière-St Vincent

PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

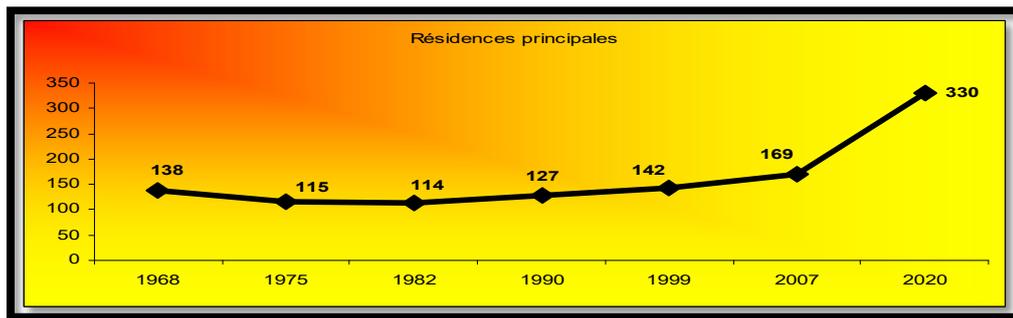
PT3 – Servitudes relatives aux télécommunications – Câble régional RG 1357 Lézignan-Azille

PT3 – Câble régional TRN C 38L

#### **6 – LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS REPERTORIES.**

##### **A - Les perspectives de développement démographique issues du SCoT.**

Le SCoT de la région lézignanaise a l'ambition d'accroître sa population de 10000 habitants entre 2010 et 2020, soit une augmentation annuelle moyenne de 4,5%. Se basant sur les surfaces constructibles issues de la carte communale d'ESCALES, le document d'étude évalue à 161 le nombre potentiel de logements, soit 12 logements/hectare. Cet objectif multiplie par deux le parc de résidences principales en 2020 par rapport à 2007 (169 logements).



*Evolution du nombre de résidences principales – Historique et perspectives*

Cet objectif conduit à estimer la population de 2030 à environ 600 habitants (sur la base d'une augmentation de la population totale de 1,8 habitant supplémentaire par résidence principale supplémentaire).



*Evolution de la population – Historique et perspectives*

## **B – Les besoins répertoriés**

### **\* Développement démographique**

**Les besoins répertoriés en matière de logements et d'équilibre social de l'habitat.**

**Un contrainte très forte : la ressource en eau potable conditionne l'objectif de population.**

Le puits commun à ESCALES et CASTELNAU D'AUDE impose une limitation absolue du nombre des habitants : 600.

C'est sur la base de cette contrainte que se construit le développement démographique communal. Le nombre de logements nécessaire à l'accueil de la population nouvelle est alors de 75.

Par delà l'aspect quantitatif global abordé ci-dessus, le projet de SCoT de la région lézignanaise fixe quelques objectifs.

Retenant dans son objectif 1.3 que *"la création de logements publics aidés..... est à privilégier dans les centres et à proximité de services"*, le projet de SCoT fixe un objectif de *"tendre vers 20% de logements publics aidés pour les nouvelles opérations de location-accession et locatif aidé"* ; L'offre de logements aidés doit être localisé pour les 2/3 hors de la commune-centre

La traduction pour une commune rurale telle qu'ESCALES apparaît délicate en l'absence d'une forte mobilisation financière externe. Le projet de SCoT note que *"cette politique [NDR : des formes de développement urbain respectueuses de l'histoire et de la géographie du territoire – Orientation 1.4] ne pourra se faire sans une action foncière au sein de la communauté de communes, avec les partenaires concernés (SAFER, Conseil Régional, Conseil Général, Chambres consulaires...) pour anticiper sur le devenir des espaces de manière collective et solidaire"*.

- La diversification du parc de logements :

Le parc locatif : En 2012, le parc locatif représente 28,9% du parc des résidences principales de la commune ; il est de 26,8% dans la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, dans ses limites de 2012 (source : INSEE).

Le parc locatif social est de 4 logements en 2012 (Source INSEE) soit 2,1% du parc de résidences principales (contre 4,7% pour la CCRL).

L'objectif de la diversification de l'offre de logements est inscrit au SCoT. Pour atteindre en 2030 un taux de 4% de logements sociaux, il conviendrait de créer 6 logements locatifs sociaux. Il convient de rappeler que la commune dispose d'un parc locatif de 14 logements qu'elle assimile à du logement social.

#### \* Les besoins répertoriés en matière de développement économique

Le SCoT envisage (objectif 2.2) de *"conforter les bourgs et villages pour une économie de proximité"*.

La boulangerie du village vient de fermer. Un seul commerce assure désormais les fonctions d'épicerie, boucherie, dépôt de pain et presse. La taille de la commune à l'échéance 2030 (600 habitants), avec une population active qui pour 70% a son emploi hors de la commune, la proximité et le très fort renforcement des équipements de commerces et services de Lézignan, ne laissent en la matière qu'une faible marge de manœuvre

#### \* Les besoins répertoriés en matière d'agriculture

L'évolution du nombre des exploitations viticoles et de la surface agricole utilisée, l'absence de succession pour les exploitations existantes créent un sombre tableau de l'avenir de cette économie locale importante.

Au niveau local, les possibilités de l'agritourisme demeurent limitées à un seul projet (La Bastide). En matière de sols agricoles, tout comme le préconise le SCoT, la limitation de la consommation des espaces agricoles apparaît la mesure essentielle dont les effets concernent une profession et pas seulement un territoire.

## \* Les besoins en matière d'environnement

### • La gestion de la ressource en eau

Les besoins en alimentation en eau potable : une approche a été effectuée en 2008, sur la base de 600 habitants en basse saison et 637 en haute saison, d'une consommation journalière moyenne de 215 m<sup>3</sup>/jour conclue à la possibilité de répondre aux besoins. La réserve incendie (120 m<sup>3</sup>) n'est pas affectée.

Une forte augmentation de la consommation a été constatée durant la période estivale. Elle est essentiellement le fait de pratiques de vidanges-remplissages multiples de quelques piscines. Pour y remédier, la commune a mis en place un tarif dissuasif.

+ La gestion des eaux usées : la nouvelle station d'épuration dispose d'une capacité de traitement de 900 équivalents-habitants. Sa mise en service est imminente. Elle permettra de répondre aux besoins envisagés.

#### + La gestion des eaux de pluies :

Le Rec Dal Brel est sujet l'exutoire principal des eaux de pluie ; il est soumis à un débordement principalement en aval du village.

La carte des enjeux environnementaux de la DREAL mentionne une zone inondable concernant le ruisseau de l'Aiguille et de la Jourre. Ces deux délimitations ont une valeur informative.

Les urbanisations envisagées en amont du Rec dal Brel vont générer une imperméabilisation des sols et sont de nature à accroître les phénomènes de ruissellement. Il apparaît nécessaire d'une part de limiter les débits instantanés, d'autre part de créer le réseau d'accompagnement de l'urbanisation, enfin de se donner les moyens de gérer ce réseau en grande partie privé. Le versant nord du Laouza appelle également une organisation des écoulements.

### • La protection et la mise en valeur des milieux naturels

+ La ZNIEFF "plateau de Montbrun et de Conilhac" et un espace naturel sensible de est en partie sur le territoire communal. Sa protection devra être assurée de manière aussi stricte que possible.

+ Des espaces naturels "communs" sont également associés aux collines de LEZIGNAN. La trame verte du projet de SCoT affecte la partie du territoire communal en ZNIEFF, au sud-est

+ La ripisylve des cours d'eaux est peu ou pas fournie. Là où elle existe, notamment pour le Rec dal Claus, son maintien s'avère nécessaire.

### • La lutte contre les gaz à effet de serre

+ La limitation des déplacements motorisés : la limitation des déplacements domicile-travail est ici étroitement liée à la mise en place d'un système efficace de transports en commun et aux options du SCoT. Le projet de SCoT met à plusieurs reprises l'accent sur

la nécessité de transports plus efficace pour un aménagement cohérent et viable de son territoire.

L'inflation des besoins en mobilité due à la concentration des commerces, des zones d'activités, sur LEZIGNAN demeurera forte.

Au niveau purement local, l'école est le principal site d'attraction de déplacements quotidiens. La création de liaisons douces (ici piétonnes) est un facteur favorisant la marche à pieds. Il a été vu ci-dessus qu'un goulot d'étranglement existe au droit du parc existant route de Montbrun. Il conviendra de le supprimer.

+ La production d'énergies renouvelable :

- L'éolien : une ferme éolienne existe au lieu-dit "Plô de Maorou"
- une centrale solaire au sol a fait l'objet d'un permis de construire sur le même site. Un recours contre ce permis de construire est examiné en cassation.
- l'utilisation de capteurs solaires en énergie thermique et photovoltaïque dans les bâtiments publics, les bâtiments d'habitation ou d'activité ou les locaux annexes contribue aux objectifs de réduction de CO<sub>2</sub>.

+ La performance énergétique des bâtiments : c'est un des principaux objectifs du Grenelle de l'environnement. La nouvelle réglementation thermique (RT2012) a pour objectif de réduire la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à 50 kWh/m<sup>2</sup>.an en moyenne.

## 7 - – LES ENJEUX

- \* La préservation des milieux de biodiversité et des continuités écologiques
- \* La préservation des caractéristiques dominantes des deux grandes entités paysagères que sont la plaine de l'Aude au nord et les collines au sud ainsi que des entrées de ville.
- \* La réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels
- \* L'utilisation d'un parc de logements vacants
- \* La prise en compte de la ressource limitée en eau potable
- \* La limitation des écoulements instantanés d'eaux pluviales, facteur aggravant des inondations
- \* La diversification de l'activité viticole par l'oeno-tourisme
- \* Le maintien des services et commerces passe par la continuité du développement démographique.

## **CHAPITRE 2**

# **CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU PLU.**

## **1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le PADD s'articule autour des orientations générales suivantes :

### **\* Orientation n° 1 - Favoriser un développement respectueux de l'identité communale.**

La réalisation par le PLU de cet orientation se traduit par :

#### **- Un développement modéré de la population : 600 habitants en 2030.**

Cet objectif rencontre la capacité limitée du réseau d'alimentation en eau potable à desservir une population supérieure.

#### **- Développer le village dans la continuité de l'existant.**

L'objectif est de mettre à profit les équipements d'infrastructure existants ainsi que l'apport de l'urbanisation progressive à la structuration et à l'amélioration du fonctionnement du village, de renforcer l'homogénéité du paysage urbain en cours de création.

Le vieux village "souffre" d'une insuffisance de places de stationnement ; la réoccupation des logements, fusse à titre de résidences secondaires, même si elle est faible, viendra renforcer cette insuffisance. La réalisation d'une aire de stationnement accessible à tous en marge du vieux village est une nécessité ; elle doit se faire avec le même souci paysager et environnementale (perméabilité du sol) que pour les autres sites.

#### **- Achever le tissu amorcé à La Crouzette.**

Il s'agit bien de prendre en compte une situation existante, à savoir l'existence d'une dent creuse. Cette solution ne vient en rien s'opposer à l'option fondamentale, à savoir la priorité donnée au développement du village.

#### **- Favoriser une offre foncière diversifiée autorisant l'accès au logement pour tous.**

Au travers de cet objectif la commune prend en compte une réalité et une politique municipale déjà ancienne.

- L'accession à la propriété de son logement individuel demeure largement majoritaire ; la diversification de la taille des terrains doit demeurer réelle.
- La commune conduit de longue date et entend poursuivre sa politique de réhabilitation de logements et locaux anciens aux fins de logements, avec un souci social affirmé et revendiqué, quand bien ce parc échappe à la statistique.

#### **- Préserver le cadre bâti du vieux village et de ses abords immédiats.**

Le vieux village constitue un facteur essentiel de l'identité communale. Sa silhouette, au nord les pentes qui constituent son socle y participent de manière forte. Les architectures, les murs de soutènement faits de pierres sèches sont ce patrimoine ; l'objectif de la commune est ici d'assurer la préservation de ces éléments bâtis ainsi que des paysages constitués.

**- Les entrées de ville, plus particulièrement par la D 127, doivent bénéficier d'une protection particulière.**

Il s'agit d'un élargissement géographique du même volet protecteur. Les 2 entrées de ville par la D 127, route de LEZIGNAN-CORBIERES d'une part, route de CASTELNAU D'AUDE d'autre part, doivent faire l'objet de la même attention. Le versant nord du village participe de ce paysage de l'entrée de ville.

**- Prendre en compte le Canal du Midi.**

Il s'agit de prendre en compte les orientations de la "la charte interservices de l'Etat relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi".

**\* Orientation n° 2 – Préserver les espaces agricoles et naturels**

**- Préserver les espaces et activités agricoles**

L'objectif de la commune est de préserver l'activité agricole dans ses dimensions spatiales (les terrains cultivés), dans la pérennisation de l'utilisation des bâtiments d'exploitation tant existants et dans les possibilités de diversification.

La consommation d'espaces agricoles entre 2016 et 2030 est limitée à 1 hectare.

La plus grande part des bâtiments agricoles est insérée dans le vieux village. Ils pourront être aménagés en compatibilité avec le voisinage habité, eu égard à la nuisance bruit.

Au domaine de La Bastide, un hébergement hôtelier et touristique pourra être autorisé tant dans des locaux de l'exploitation existante que dans la résidence de l'exploitant.

**- Préserver les espaces forestiers.**

Malgré leur grande sensibilité au feu, les espaces forestiers dominés par les résineux jouent un double rôle écologique et paysager et participent à leur manière de l'image d'ESCALES.

**- Préserver les paysages et espaces naturels.**

La consommation d'espaces naturels est limitée à 3 hectares. Il est apparu utile de préciser la notion d'espaces naturels, compte tenu du caractère des lieux de développement du village. Il s'agit des terrains qui sont ni cultivés, ni bâtis ni titulaire d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité.

**\* Orientation n° 3 – Assurer l'accueil des populations.**

L'évolution démographique et du nombre de logements est contrainte par la capacité d'alimentation en eau potable. Dans un souci de bonne gestion, la commune entend respecter cette contrainte.

En matière de densification comme mesure de limitation de la consommation des espaces

agricoles et naturels, outre les quelques possibilités d'utilisation des dents creuses et à un moindre degré de division de terrains bâtis, dans la continuité des densités de la dernière décennie, est retenu un objectif de 12 logements/hectare.

En matière de logements à caractère locatif social, la maîtrise d'ouvrage principale reste celle de la commune qui entend bien poursuivre à son rythme budgétaire la réhabilitation de son parc ancien dans un objectif de satisfaire des besoins locaux non contraints à des déplacements domicile-travail vers les zones d'activités de LEZIGNAN-CORBIERES.

- **Favoriser les déplacements à pieds.**

Les sites qui sont appelés à recevoir l'essentiel du développement villageois sont à même de pouvoir être reliés à l'école et au vieux village par un liaison piétonne sécurisée, amorce de l'aménagement de la traverse du village.

La politique des transports collectifs échappe à la com ; elle est au minimum du niveau communautaire.

- **Permettre le développement des énergies renouvelables.**

Il s'agit d'une politique ancienne de la commune qui a autorisé sur son territoire l'implantation d'éoliennes et d'une centrale solaire au sol.

- **Améliorer les communications numériques.**

Cet objectif, qui verra une première amélioration en matière de téléphonie mobile avec l'effacement de la zone blanche-centre bourg, pourra être atteint dans le cadre de partenariats élargis avec les opérateurs et collectivités locales compétentes de niveaux supérieurs.

## 2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES LES CONCERNANT

### 2.1 – Explication de la délimitation des zones et des règles

*Il convient de rappeler que le présent PLU est élaboré sous le régime du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

#### A) Les zones urbaines

##### a) La zone UA

###### • La délimitation de la zone et des secteurs

La zone UA correspond au vieux village, à ses faubourgs et ses marges. Elle comporte 5 secteurs dont 4 sont constitués de tissus urbains denses réalisés avant la moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

**Le secteur UAa** recouvre le vieux village et une partie de ses faubourgs. Il s'agit de formes urbaines denses, de constructions implantées à l'alignement des rues le plus souvent, d'un étage sur rez-de-chaussée parfois plus. Il intègre également l'édifice restant de l'ancien château.

*Objectifs* : C'est ce caractère homogène qui autorise sa délimitation aux fins de définir une réglementation permettant une pérennisation de ses formes urbaines caractéristiques.

**Le secteur UAb1** concerne une partie faubourienne aux caractéristiques légèrement différentes, mêlant implantations à l'alignement ou en retrait, anciens bâtiments agricoles et annexes et présentant une sensibilité particulière dans la silhouette du vieux village vu du nord.

*Objectif* : La prise en compte de ces caractères et sensibilités conduit à cette délimitation dans un double objectif de pérennisation et de préservation.

**Le secteur UAb2** présente la même hétérogénéité d'implantation des constructions présentant une plus grande hauteur et soit dans un site moins sensible soit participant de manière positive à la silhouette du village comme rue du moulin sur la marge nord-est du village, impasse des pins.

*Objectif* : La prise en compte de ces caractères et sensibilités conduit à cette délimitation dans un double objectif de pérennisation et de préservation.

**Le secteur UAc** est une singularité à plusieurs titres. D'une superficie d'environ 0,5 hectare, il est composé au nord de bâtiments principalement à destination agricole, pouvant abriter quelques logements liés ou non à l'exploitation, et au sud d'une partie faite d'une bande rocheuse légèrement surélevée et d'une parcelle encore cultivée il y a une quinzaine d'années, servant pour partie de réceptacle-réservoir temporaire de partie des eaux de pluie issues du plateau rocheux qui la domine. Ce site forme une unité foncière et son

fonctionnement est contraint par le caractère des lieux : un accès unique par la cour affectée d'une servitude de passage dénommée impasse Berthomieu) et largement utilisée par les engins en période de travaux agricoles. C'est ce quadruple caractère (rétention des eaux de pluie + exploitation agricole + mode de fonctionnement contraint + mouvements d'engins agricoles) qui fonde destination et délimitation.

*Objectif* : préserver la vocation agricole du site en compatibilité de voisinage avec les zones habitées environnantes.

**Le secteur UAd** est une plateforme non bâtie, non agricole, sise au nord dans la continuité bâtie du village et légèrement en contrebas.

*Objectif* : créer une aire de stationnement destinée à satisfaire les besoins de cette partie du vieux village aux ruelles particulièrement étroites.

### • Les règles

Le dispositif réglementaire vise avant tout à préserver les formes urbaines dominantes du vieux village. C'est plus particulièrement le cas

- de **l'article UA 6** qui institue l'implantation à l'alignement comme règle et le recul comme exception pour des situations identifiées : réfection, l'adaptation et l'extension d'une construction déjà en recul, terrain ayant façades opposées sur 2 rues différentes, constructions édifiées à l'arrière d'une construction plus proche de l'alignement. Les secteurs UAb1, UAb2 et UAc disposent d'une possibilité d'implantation à l'alignement ou en recul, du fait du caractère des lieux qu'il n'est pas envisagé de contraindre. Dans le secteur UAd (aire de stationnement), la règle est sans objet, toute construction y étant interdite.

- de **l'article UA 7** qui, pour les constructions nouvelles, prenant en compte les caractéristique du vieux village,

- dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, favorise l'implantation des constructions de limite séparative latérale à limite séparative latérale,
- au-delà de cette bande vise à préserver ou faire pénétrer la lumière dans les îlots en limitant la hauteur des constructions sur limites séparatives sauf adossement à une construction existante.

- de **l'article UA 10** qui

- + définit un calcul de la hauteur des constructions sur les terrains en pente (situation fréquente) permettent de préserver le paysage des rues,
- + fixe une hauteur maximale de 7 mètres à l'exclusion du secteur UAb1

- de **l'article UA 11**, concernant plus spécifiquement l'aspect extérieur des constructions. Le paragraphe 2.2 de l'article classe les constructions nouvelles entre les constructions d'architecture traditionnelle et les constructions présentant un style plus contemporain, précisant qu'il s'agit pour ces dernières des constructions ne répondant pas aux critères du paragraphe 2.1 qui caractérise l'architecture traditionnelle.

*Le motif* : il s'agit de ne pas fermer la porte à des créations architecturales de notre temps. Ce dispositif n'est pas exclusif de la large marge de manœuvre accordée à l'architecte des

bâtiments de France par la couverture de la zone au titre de la protection des monuments historiques.

## **b) La zone UB**

### **• La délimitation de la zone et des secteurs**

La zone UB recouvre des sites occupés par un tissu pavillonnaire d'édification récente et par des terrains libres de constructions. Plusieurs des secteurs de la zone UB créent une limite externe du village futur. Cette délimitation répond à la fois à la nécessité de limitation de la consommation d'espaces mais aussi et surtout à la prise en compte de la sensibilité paysagère des sites. C'est particulièrement le cas pour les entrées de ville et pour le versant nord du village.

**Le secteur UBa** représente l'essentiel de la zone UB. Il abrite également quelques équipements sportifs sur un plateau rocheux en limite sud du vieux village. Cette urbanisation pavillonnaire a débuté dans la dernière décennie du XXe siècle.

*Objectifs* : achever le tissu existant tout en permettant d'utiliser les capacités de densification des terrains bâtis en compatibilité avec le voisinage urbain.

Suite à l'avis de la DDTM, le secteur UBa est légèrement réduit à proximité de l'extrémité ouest du chemin du Laouza pour tenir compte d'un permis d'aménager délivré. Afin de tenir compte de la limite du PPRif, un espace *non aedificandi* est créé.

**Le secteur UBb1** concerne 4 sites géographiquement différents et qui présentent une même caractéristique : une sensibilité paysagère particulière au regard de leur environnement, silhouette du village, intégration des constructions nouvelles. Ce type de secteur est localisé.

- à Pech Redon : la bande de terrains bordant le talus constitue un premier sensible dans le paysage vue en entrée de ville depuis la route de Montbrun. La limitation de la hauteur des constructions permet de mieux les intégrer dans le paysage bâti en cours de réalisation.
- rue de la Téouliéro, en raison de la préservation de la silhouette du vieux village.
- entre le château d'eau et la rue traversière, en raison de la vue depuis la route de Castelnaud-d'Aude.
- rue de la Tour, à La Crouzette, eu égard au caractère des lieux, en partie titulaire d'une autorisation de lotissement. Suite à l'enquête publique, le secteur UBb1 y est légèrement agrandi (environ 1500 m<sup>2</sup>) afin d'intégrer une construction existante au nord tout en y renforçant la protection par la mention d'une espace *non aedificandi*.
- route de Tourouzelle, dans un souci de colmatage d'une brèche visuelle et paysagère existante sur un site sensible.

Suite à un avis de la DDTM, à proximité du chemin de la Téoulériro, le secteur est légèrement réduit pour tenir compte du PPRif et d'un permis d'aménager délivré.

**Le secteur UBb2** est dans une situation particulière évoquée dans le diagnostic territorial. Il s'agit d'un terrain sis en contrebas du plateau du Laouza et dans la continuité du vieux

village par rapport auquel il est en situation dominante et dans un environnement pavillonnaire. Ce terrain rocheux recouvert d'une couche de terre meuble, en vigne jusqu'à récemment, a fait l'objet d'une déclaration préalable pour lotissement. 2 côtés de ce triangle sont constitués d'un mur de soutènement de pierres sèches qui caractérisent fortement le paysage des rues mais a fait l'objet de plusieurs brèches.

*Objectif* : préserver les murs de soutènement encore en place, minorer l'impact des constructions.

**Les secteurs UBc et UBd** correspondent à deux opérations autorisées dont l'une (UBc) est en voie d'achèvement et l'autre (UBd), équipée, n'a pas encore enregistré de constructions.

*Objectif* : permettre l'achèvement des opérations avec le souci (réglementaire) de préservation d'éléments bâtis marquant l'entrée de ville.

### • **Les règles**

Certaines dispositions sont communes à l'ensemble des secteurs ; il en va ainsi des articles UB 1, UB 2, UB 4, UB 7, UB 8, UB 11, UB 12 et UB 13. Certaines dispositions appellent un commentaire.

#### - **Article UB 2.**

Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à ce qui est nécessaire à la réalisation de la construction, des accès et stationnement et des systèmes de rétention des eaux de pluie.

*Motifs* : il s'agit d'éviter un bouleversement des niveaux du terrain avant travaux et notamment de créer une ou plusieurs vastes plateformes.

#### - **Article UB 4,§ 3**

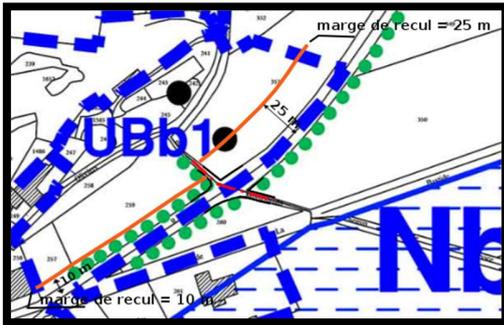
Il est mentionné que les eaux de pluie doivent être rejetée au réseau public de collecte lorsqu'il existe.

*Motif* : un tel réseau n'existe pas partout et la commune n'envisage pas de le généraliser. En son absence, l'évacuation se fait comme en matière de servitude d'écoulement.

#### - **Article UB 6**

• Le présent PLU retient l'application de cet article à chaque lot de lotissement et non pas seulement à l'ensemble de l'opération.

*Le motif* : il s'agit d'assurer un minimum d'homogénéité urbaine dans ces opérations qui spécifique apte à le faire.



Route de Tourouzelle, dans le secteur UB1, la marge de recul par rapport à l'axe de la D 65 est différente au nord et au sud du carrefour avec le chemin de Moutouret.

*Motif* : il s'agit de permettre le colmatage d'une brèche visuelle dans l'entrée de ville au nord du carrefour.

#### - Article UB 7.

- Le présent PLU retient l'application de cet article à chaque lot de lotissement et non pas seulement à l'ensemble de l'opération.

*Le motif* : il s'agit d'assurer un minimum d'homogénéité urbaine dans ces opérations qui spécifique apte à le faire.

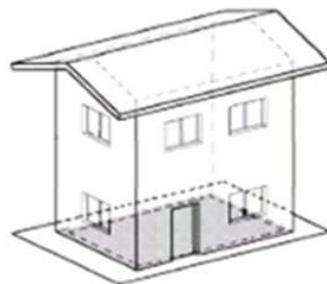
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la règle est différente selon que la construction est édifée dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise des voies ou au-delà de cette voie et selon qu'il s'agit de la façade sous pignon ou de la façade sous sablière basse.

*Le motif* : la distinction selon la profondeur d'implantation de la construction dans la parcelle vise à faciliter une construction continue à proximité de la limite d'emprise de la voie. C'est le cas par exemple au lotissement de Pech Redon ; la construction peut atteindre 8,5 m au faitage sur la limite séparative. L'impact sur le fond voisin y est moindre.

Il en va différemment au-delà de la bande de 15 m qui pour le fonds voisin correspond généralement, pour tout ou partie, au jardin arrière. Il est apparu nécessaire de limiter la hauteur des constructions qu'il s'agisse de la façade sous pignon ou de celle sous sablière. Il convient de noter que la limitation à 3,5 m de la hauteur sous sablière mesurée sur la limite séparative réduit la possibilité d'une sablière haute en limite.

#### - Article UB 9 : le coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol est définie. Il s'agit de "la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines."



*L'emprise au sol d'une construction*

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface de l'emprise au sol et celle du terrain d'assiette de la construction.

Dans un tissu pavillonnaire, il est l'outil principal de la densité.

Sur la période 2005-2014, la taille moyenne des logements individuels purs et groupés s'établit à 110 m<sup>2</sup>. La taille moyenne des terrains des lotissements en cours de validité est de 1100 m<sup>2</sup> (hors lotissement du parc dont les lots varient de 309 à 650 m<sup>2</sup>)

L'hypothèse ci-dessous se veut proche de la réalité locale, en logements individuels. Le coefficient d'emprise au sol (CES) s'applique au terrain d'assiette de l'opération de construction.

Exemples :

Les données de base au niveau de la parcelle privative

Surface du terrain = 600 m<sup>2</sup>

Hauteur maximale des constructions = 1 étage sur rez-de-chaussée

1 garage par logement = 20 m<sup>2</sup>

Epaisseur des murs = 10%

Coefficient d'emprise au sol maximum = 25%

Emprise au sol maximale = 600m<sup>2</sup> x 25% = 150 m<sup>2</sup>

Construction en rez-de-chaussée

Surface de plancher habitation maximale admise = (150-20) x 90% = 116 m<sup>2</sup>

Construction en R+1

Surface de plancher habitation maximale admise = 150m<sup>2</sup>- (20m<sup>2</sup> x nombre de logements) x 90% + (150 x 90%) = 232 m<sup>2</sup> = 2 logements.

Un unique logement de 110 m<sup>2</sup> + 1 garage de 20 m<sup>2</sup> nécessitent

- avec un coefficient d'emprise au sol de 25%,

- pour une construction à rez-de-chaussée, une superficie minimale de 578 m<sup>2</sup>
- pour une construction en R+1, une superficie minimale de 289 m<sup>2</sup>.

- avec un coefficient d'emprise au sol de 35%

- pour une construction à rez-de-chaussée, une superficie minimale de 413 m<sup>2</sup>
- pour une construction en R+1, une superficie minimale de 206 m<sup>2</sup>.

Ce coefficient d'emprise au sol correspond à l'utilisation du sol admise ou constatée pour les deux opérations en cours (lotissement de Pech Redon en voie d'achèvement et lotissement du Parc en cours de commercialisation).

Il convient de remarquer que, hormis les opérations autorisées, les terrains restant à urbaniser présentent en très grande majorité des caractéristiques qui sont de nature à exclure la création de voies de desserte internes. On l'a vu ci-dessus, la superficie moyenne des terrains est de 1110 m<sup>2</sup> ; par ailleurs, le constat des pratiques locales est : 1 lot = 1 logement. Dès lors, le calcul d'une densité maximale fait appel à un système de simulation

de répartition entre construction à rez-de-chaussée et construction en R+1. Le SCoT de la région lézignanaise retient une densité moyenne de 650 m<sup>2</sup>. Les coefficients d'emprise au sol retenus permettent de s'orienter vers cette densité résultante de 15 logements/hectare.

Par ailleurs, l'insuffisance, voire pour certains sites, l'inexistence d'un réseau public de collecte des eaux de pluie conduit pour les parties hautes du village à opter pour une densité plus faible que pour les parties basses, sauf sensibilité paysagère particulière (route de Moutourens, route de La Bastide, La Cruzette...)

Comme pour la zone UA, la règle écrite et/ou graphique peut être combinée avec la délimitation des secteurs et les orientations d'aménagement et de programmation afin de répondre à la diversité des situations, enjeux et objectifs.

### **Article UB 11**

Le 2<sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 1 interdit les architectures typiques étrangères à la typologie locale (c'est également le cas de **l'article UA 11**). Le lexique les définit comme "des architectures attachées à un territoire ou/et une culture."

*Le motif* : il s'agit bien de préserver les paysages bâtis existants. Cette définition ne s'applique pas aux architectures contemporaines, c'est-à-dire de notre temps, qui ne répondent pas à cette double caractéristique de territorialité et de culture.

Le 3<sup>ème</sup> alinéa impose la réalisation d'un unique bâtiment d'architecture homogène lorsque sur un même terrain sont réalisés un bâtiment d'habitation et un bâtiment d'activités.

*Le motif* : l'objectif est de ne pas introduire des architectures industrielles ou artisanales non compatibles avec un paysage urbain homogène à dominante d'habitation.

### **- Pour le secteur UBb1**

- **l'article UB 9** du règlement écrit fixe un coefficient d'emprise au sol maximum de 25%. Il autorise un maximum de 6 logements en rez-de-chaussée ; ce nombre demeure compatible avec le souci d'éviter une sur-imperméabilisation en raison des caractéristiques du réseau de collecte des eaux de pluies en aval.

- **l'article UB 10** du règlement écrit limite à un rez-de-chaussée la hauteur des constructions.

*Le motif* : il s'agit de faciliter un effet de groupement des constructions tout en assurant leur bonne insertion dans le site, soit parce qu'elles sont en première ligne (Pech Redon), soit parce qu'elles participent fortement de la silhouette du village.

- pour les sites de Pech Redon, du plateau du Laouza, du chemin de Moutourens, les orientations d'aménagement et de programmation mentionne une orientation dominante des façades (ou de la plus longue façade) de manière à permettre une bonne intégration de l'ensemble du projet dans son environnement.

- Pour le **secteur UBb2** (place du château d'eau),
  - **l'article UB 3** mentionne que tout accès nouveau est interdit sur la rue du Laouza et la rue de la Téouliéro et qu'il n'est admis qu'un seul accès sur la rue de l'abattoir ; l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce site localise cet accès ;
  - **l'article UB 6** fixe une marge de recul minimale par rapport à ces 3 voies ;
  - **l'article UB 9** fixe un coefficient d'emprise au sol maximum de 25% ;
  - **l'article UB 10** limite à un rez-de-chaussée la hauteur des constructions;
  - le règlement graphique repère un élément de paysage (mur de soutènement et mur de façade d'un bâtiment) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; l'article UB 13 mentionne qu'il doit être restauré et préservé.  
*Le motif* : ces murs participent de l'image et des paysages des rues qu'ils bordent.
  - **l'article UB 13** exige le maintien d'une surface non imperméabilisée de 30% dans le cas général, de 40% dans le secteur UBb2.  
*Le motif* : il s'agit de ralentir l'évacuation des eaux de pluie. Le taux est plus élevé dans le secteur UBb2 en raison de la situation du secteur en amont du réseau pluvial traversant la vieux village.
  - l'orientation d'aménagement et de programmation mentionne quelques éléments de préservation et restauration des murs de pierres sèches et une orientation dominante des faîtages des constructions. Cette dernière mention vise à autoriser une bonne intégration de l'ensemble du projet dans son environnement.
- Pour les **secteurs UBc et UBd**, il s'agit de permettre l'achèvement des opérations autorisées au delà de leur validité, les densités et formes urbaines conçues étant jugées satisfaisantes.
  - **l'article UB 6** prend en compte la particularité de chacun des sites bordant la D65. Il s'agit, pour le site de Pech Redon de prendre en compte l'existant, pour celui du Parc de tenir compte de l'existence (préservée) du mur de clôture ;
  - **l'article UB 9** fixe à 35% le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions ;
  - **l'article UB 10** fixe à 7 mètres la hauteur maximum des constructions.

### c) La zone UE

Elle correspond à l'emprise foncière de la cave coopérative  
*objectif* : permettre les aménagements sur place.

## B) Les zones agricoles.

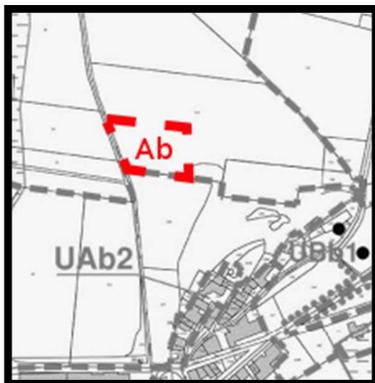
Le code de l'urbanisme définit les zones agricoles comme " *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*". Il admet sous conditions la création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).

### • La délimitation de la zone et des secteurs.

La zone agricole recouvre diverses situations correspondant à autant de secteurs. Elle est partiellement affectée par la zone inondable et le PPRif du massif de la pinède de Lézignan qui en limitent la constructibilité d'une partie. Elles sont partiellement affectées par la zone inondable et le PPRif du massif de la pinède de Lézignan, sans que ces deux risques ne soient constitutifs d'un secteur de la zone A.

**Le secteur Aa** est la zone agricole "ordinaire", en grande partie en cultures. Elle abrite quelques domaines dont les vocations ont en partie évolué, des sièges d'exploitation avec l'habitation de l'exploitant, des bâtiments agricoles, et quelques rares constructions d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole.

*Le motif* : : Préserver la vocation agricole de la zone. Permettre une évolution des constructions non agricoles.



**Le secteur Ab** est affecté à une aire de lavage des matériels agricoles et aux constructions et installations qui sont nécessaires à la réalisation de cette activité.

*Le motif* : l'installation existante ne répond plus aux besoins actuels ; il convient de la remplacer par un équipement adapté aux engins d'aujourd'hui. En sus, l'équipement pourrait bien avoir une utilisation intercommunale. La superficie du secteur est d'environ 2500 m<sup>2</sup>.

L'affectation "aire de lavage des matériels agricoles" constitue un usage principal du sol au sens de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme ; les constructions et installations admises sont des équipements et locaux techniques de l'administration communale (ou intercommunale) dont la finalité est strictement limitée : participer à la réalisation des activités de l'aire de lavage.

Cette dualité aire de lavage et constructions connexes doit être prise en compte par le règlement sous peine de créer un risque d'incohérence. A titre d'exemple, le nécessaire traitement des eaux est la conséquence de l'activité de l'aire de lavage et non pas des bâtiments.

**Le secteur Ac** est destiné à accueillir un centre équestre, reconnue comme activité agricole (art L.311-1 du code rural).

*Le motif* : la commune entend permettre cette activité tout en l'encadrant.

**Les secteurs Aco et Acob** correspondent à la trame verte et bleue définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Languedoc-Roussillon.

*Le motif* : une condition particulière à savoir, préserver les déplacements de la faune, notamment de la petite faune terrestre, entre réservoirs écologiques (**article A 2**) et la transparence écologique des clôtures (**article A 11**) justifient la création de secteurs particuliers.

**Le secteur Aj** recouvre des jardins particuliers.

*Le motif* : il convient de permettre et d'encadrer la réalisation des abris.

**Le secteur At** correspond à une partie d'un même projet oeno-touristique lié à une exploitation viticole. Il est destiné à recevoir une piscine.

*Le motif* : ce secteur doit permettre la réalisation de cet équipement annexe d'une activité oeno-touristique tournée principalement vers une clientèle étrangère portant principalement sur une utilisation de parties importantes de bâtiments sous-utilisés, en accompagnement et autour d'une activité viticole qui prend de l'ampleur notamment par des plantations nouvelles.

#### • Les règles.

**Les articles A 1 et A 2** désignent les occupations et utilisations du sol admises selon les secteurs et leur destination.

#### - **Le dispositif concernant les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.**

Les constructions ne sont pas admises dans le secteur Acob (trame bleue) en raison de l'existence de la zone humide du Salenc.

Dans les secteurs Aa et Aco, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises (**Article A 2**) sous les conditions du code de l'urbanisme (article L.151-11) et en sus dans le secteur Aco sous réserve de ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune. **L'article A 10** limite leur hauteur à 7 mètres.

*Le motif* : Ces 2 secteurs sont pour l'essentiel dans la plaine. Cette limitation vise à pallier au risque de concurrence dommageable entre le vieux village en bord de talus et les trop hautes constructions, notamment des éoliennes. Une interdiction totale des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics répondant aux conditions du code de l'urbanisme apparaît trop contraignante pour des projets aujourd'hui non révélés.

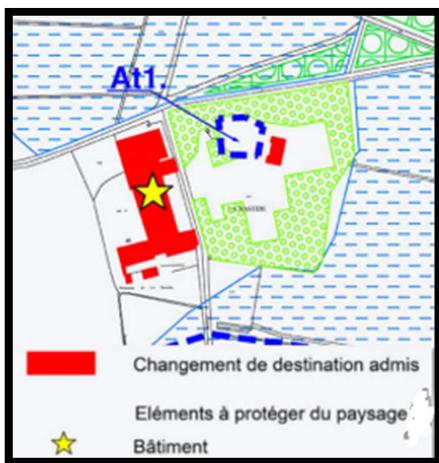
- **L'article A 1** interdit toute construction dans le secteur Acob correspondant à la trame bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

*Le motif* : ce secteur est pour une part essentiel constitué d'une zone humide.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises dans les secteurs Aa

**Le secteur Aa** a une vocation agricole principale et peut admettre, outre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, et sous réserve notamment de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas destinées à la production d'électricité.;
- la réfection, l'adaptation et l'extension des habitations non agricoles existantes et leurs annexes.
- le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique aux fins d'hébergement hôtelier ou touristique, de commerces (notamment la restauration) liés à l'activité hôtelière.



Cette disposition concerne **le domaine de La Bastide**. Un ensemble de bâtiments est repéré au document graphique pour lesquels sont admis l'adaptation et la réfection avec changement de destination aux fins ci-dessus.

Par ailleurs, cet ensemble immobilier est repéré comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les OAP précisent les modalités de cette préservation.



*Le domaine de La Bastide*



En lien avec cette vocation touristique, est créé un **secteur At** (cf. croquis ci-dessus) pour permettre la réalisation d'une piscine

Tous ces éléments, y compris la préservation du parc, participent d'un même projet oeno-touristique susceptible de comprendre hôtellerie, chambre d'hôtes et restauration ainsi que leurs locaux accessoires. 3 logements dédiés au personnel du domaine agricole sont prévus devoir être conservés. Les aménagements, hormis la piscine, seront réalisés dans les emprises et volumes existants.

Pourquoi un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) uniquement pour la piscine (secteur At) ?

S'agissant du statut des constructions non agricoles existantes en zone A, le code de l'urbanisme distingue entre :

- la possibilité, sous conditions et sans qu'il y ait lieu à leur identification, d'extension ou d'annexes des bâtiments d'habitation (article L.151-12),
  
- la possibilité, sous conditions, de changement de destination des bâtiments identifiés par le document graphique (article L.151-11). Les aménagements ou adaptations consécutifs au changement de destination sont par définition réalisés dans les volumes et emprises existantes.

Pour les constructions nouvelles ; il convient de créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées - article L.151-13). Dans le cas du domaine de La Bastide, seule la piscine constitue une construction nouvelle non agricole.

**L'article A 10** fixe une hauteur maximale distincte selon le type de bâtiment :

- 7 mètres pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

*Le motif* : cette limitation est importante. Elle concerne aussi le secteur Aco (continuités écologique). Ces 2 secteurs sont pour l'essentiel dans la plaine. Cette limitation vise à pallier au risque de concurrence dommageable entre le vieux village en bord de talus et les trop hautes constructions, notamment des éoliennes.

- Pour les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, soit 7 mètres soit la hauteur du bâtiment existant lorsqu'elle est supérieure à 7 mètres.

*Le motif* : s'agissant des bâtiments existants, il s'agit d'une disposition de précaution.

- pour les autres habitations (article L.151-12), la hauteur maximale est celle existante.

*Le motif* : il s'agit de prendre en compte la logique de limitation de la construction non agricole dans la zone A.

**Le secteur Ab**, destiné à une aire de lavage des matériels agricoles, voit limitées

- son affectation (**article A 1**)
- l'emprise au sol (**article A 9**) et la hauteur (**article A 10**) des constructions admises

*Le motif* : il s'agit de prendre en compte le caractère des lieux et la nature des constructions admises.

**Le secteur Ac** est destiné à l'accueil d'un centre équestre.

**L'article A 1** limite fortement les occupations et utilisations du sol en n'admettant que celles nécessaires aux activités équestre à excluant tout hébergement autre que celui des équidés.

*Le motif* : il s'agit d'éviter toute dérive vers le résidentiel.

**L'article A 9** fixe un coefficient d'emprise au sol maximum de 5%.

*Le motif* : il s'agit de maintenir un caractère non bâti fort.

**L'article A 10** limite à 3 mètres la hauteur des constructions.

*Le motif* : il s'agit de prendre en compte à la fois le caractère des lieux et la nature des bâtiments.

**L'article A 11** précise l'aspect des matériaux admis.

*Le motif* : il s'agit de prendre en compte la nature d'un projet et le caractère des lieux.

**Le secteur Aco** participe de la trame verte du SRCE.

**L'article A 2** fixe une condition pour l'admission des constructions : ne pas faire obstacle au déplacement de la faune.

*Le motif* : il s'agit de répondre à l'un des objectifs du SRCE.

**L'article A 11** précise que les clôtures ne devront pas faire obstacle aux déplacements de la faune.

*Le motif* : il s'agit de répondre à l'un des objectifs du SRCE.

**Le secteur Acob** participe de la trame bleue du SRCE.

**L'article A 11** précise que les clôtures ne devront pas faire obstacle aux déplacements de la faune.

*Le motif* : il s'agit de répondre à l'un des objectifs du SRCE. Il convient de rappeler que les clôtures à usage agricole ne sont pas soumises à formalités. Il convient également de relativiser le risque dans ce territoire où la clôture agricole n'est pas de tradition.

**Le secteur Aj** est composé de jardins potagers.

**L'article A 2** y autorise les seuls abris de jardins.

**L'article A 9** limite leur emprise au sol à 6 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une emprise cumulée sur l'unité foncière.

**L'article A 10** fixe la hauteur maximale à 2,5 m.

**L'article A 11** préconise des conditions d'aspect extérieur.

Pour **le secteur At** , les piscines étant exclues du calcul du coefficient d'emprise au sol, il n'y a pas lieu à réglementer **l'article A 9. L'article A 10** en limite néanmoins la hauteur dont il définit le calcul.

*Le motif* : il s'agit de faciliter l'insertion de la construction dans son environnement.

## **C) Les zones Naturelles**

Le code de l'urbanisme définit les zones naturelles comme "*les secteurs de la commune , équipés ou non, à protéger en raison :*

- *soit de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *soit de leur caractère d'espace naturel."*

Les zones naturelles peuvent admettre notamment des constructions dans des secteurs de taille et de capacité limitées•

### • **La délimitation de la zone et des secteurs**

Les zones naturelles recouvrent diverses situations correspondant à autant de secteurs. Elles sont partiellement affectées par la zone inondable et le PPRif du massif de la pinède de Lézignan, sans que ces deux risques ne soient constitutifs d'un secteur de la zone N

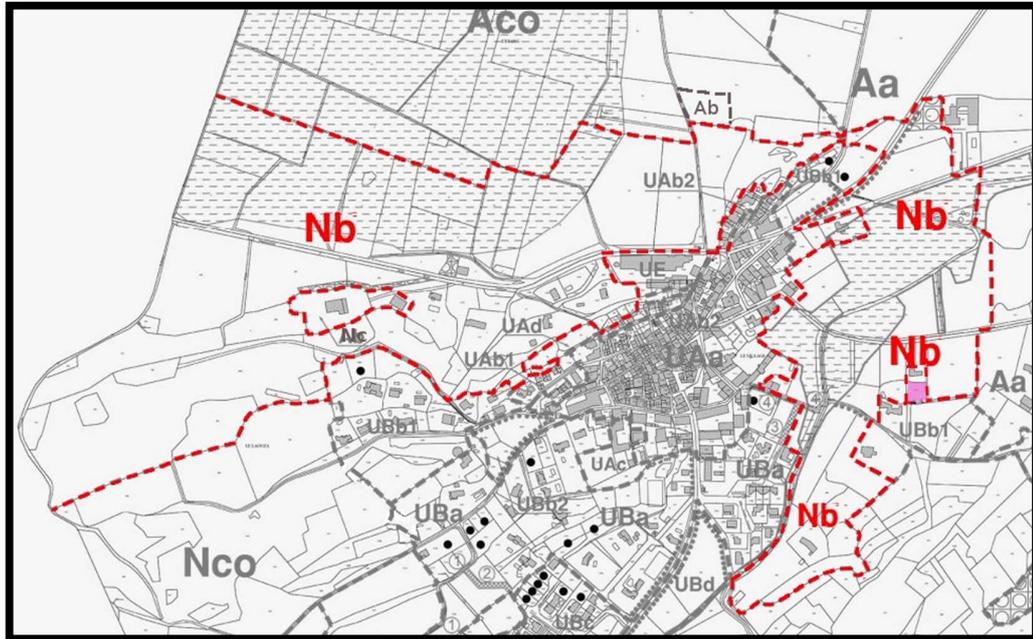
**Le secteur Na** est la partie des zones naturelles non affectées par une protection complémentaire (préservation des continuités écologiques, entrées de ville).

Elle recouvre notamment un site accueillant un parc éolien et ayant fait l'objet d'un permis de création d'un parc photovoltaïque, situé au sud est de la commune.

Le motif :

**L'article N 2** autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sous les réserves de préservation de l'activité agricole, des espaces naturels et des paysages du code de l'urbanisme.

**Le secteur Nb** jouxte la périphérie est et nord du village et recouvre essentiellement les entrées de ville.



*Les motifs de la délimitation* : il s'agit d'assurer à la fois une protection des entrées de ville et des abords immédiats les plus sensibles. Entre le chemin d'Escales à Conilhac au sud et le chemin de La Crouzette, le secteur Nb est concerné par le PPRif ; il abrite une habitation ; de La Crouzette à la route de Tourouzelle, il s'agit plus spécifiquement d'entrées de ville dont les caractéristiques ont été abordées dans l'état initial de l'environnement.

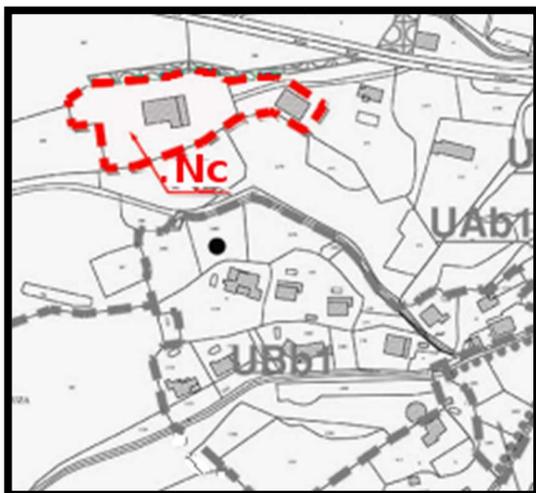
Le nord-ouest du village est plus lié à l'entrée de ville de la route de Castelnaud-d'Aude et à la protection de la silhouette du vieux village vue de la route départementale. Cette protection s'élève jusqu'à la rue traversière, aux limites des quelques terrains bâtis récemment et aux constructions bordant la rue du Pech et la rue de la Téouliéro. La partie en zone Nb forme un glacis qui participe de manière essentiel au caractère naturel de ce versant nord du village.



*Le glacis rue traversière*

Suite à l'enquête publique, une modification est intervenue au lieu-dit "La Crouzette". Le secteur UBb1 inclut la construction existante sur les parcelles 422-423 partie tout en

conservant un fort souci de protection du site par la création d'un espace *non aedificandi* sur la partie haute du terrain (parcelle 422).



**Le secteur Nc** à proximité de la route de Castelnaud d'Aude abrite 2 bâtiments agricoles ; une condition de hauteur limitée (5 m à l'égout du toit) est fixée pour les constructions admises.

*Le motif* : le site s'inscrit dans l'une des entrées de ville. Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants et la réalisation éventuelle de nouvelles constructions ; le site est par ailleurs dans le périmètre de protection des monuments historiques existants et dans le projet de périmètre de protection modifié (PPM).

#### • Les règles et leurs motifs :

**Le secteur Na** : le dispositif réglementaire demeure au niveau de la règle exprimé par le code de l'urbanisme, à savoir l'admission des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

*Le motif* : il s'agit bien de préserver le caractère naturel dominant des secteurs•

**Le secteur Nb** : l'article N 2 admet des évolutions des constructions existantes à savoir habitations et ateliers municipaux et l'implantation des annexes ; l'article N 9 limite l'extension des constructions existantes ; l'article N 10 limite leur hauteur.

*Le motif* : il s'agit de répondre à l'objectif de protection des entrées de ville

#### **Le secteur Nc**

L'article N 2 autorise les seuls bâtiments agricoles

*Le motif* : il s'agit de permettre la poursuite des activités agricoles de ce petit secteurs insérés dans la zone Nb.

L'article N 10 limite à 5 mètres la hauteur des bâtiments admis.

*Le motif* : il s'agit de la protection de l'entrée de ville. Le secteur est sis dans la zone de protection des monuments historiques existante et dans le périmètre du futur périmètre de protection modifié (PPM)

Le **secteur Nco** assure pour les zones naturelles la partie de continuité écologique préconisée par le SRCE. Le règlement n'y autorise que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

## 2.2 – La surface des zones.

Zone	secteurs	surface en hectares	
UA	UAa	6,05	
	UAb1	0,39	
	UAb2	0,38	
	UAc	0,55	
	UAd	0,23	
Total UA			7,60
UB	UBa	9,25	
	UBb1	6,31	
	UBb2	0,44	
	UBc	1,82	
	UBd	1,01	
Total UB			18,68
UE		0,54	0,54
TOTAL ZONES U			26,82

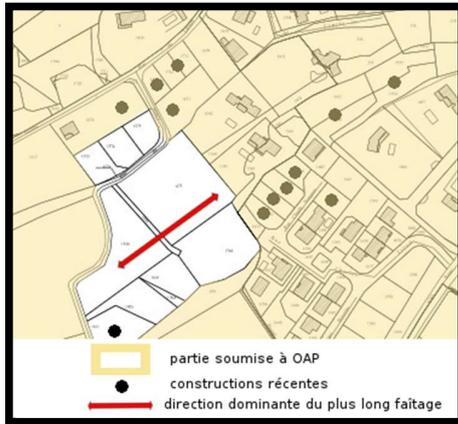
Zone	secteurs	surface en hectares	
A	Aa	444,87	
	Ab	0,25	
	Aco	267,26	
	Acob	45,13	
	Aj	1,00	
	At	0,30	
	TOTAL ZONES A		
N	Na	102,65	
	Nb	21,12	
	Nc	0,64	
	Nco	107,81	
TOTAL ZONES N			232,37
SURFACE TOTALE			1018,00

## 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Les complémentarités règlement – orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il convient de rappeler que si les projets doivent être conformes aux dispositions du règlement, elles doivent être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire qu'ils doivent prendre en compte leurs dispositions, ne pas rendre leur réalisation impossible, ne pas créer une contradiction majeure avec elles, tout en autorisant une certaine marge de manœuvre.

## Le site de Pech Redon



Afin de répondre à l'enjeu principal de paysage, la combinaison des dispositions du règlement d'une part, de l'OAP d'autre part est essentielle.

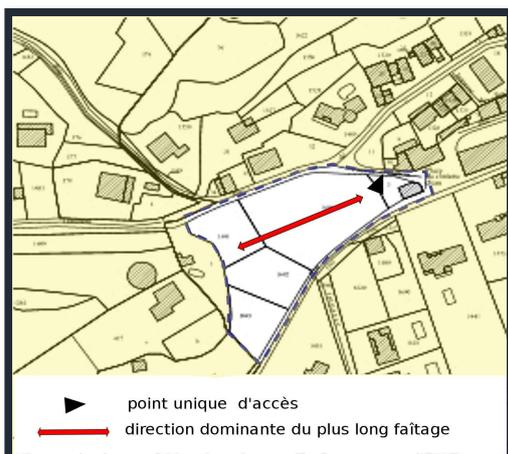
Le règlement

- assure une "suturation" viaire par un emplacement réservé (n°2)
- assure la protection de l'alignement d'oliviers en bordure externe de la limite sud du site, par le repérage, dans sa partie graphique, d'éléments du paysage à préserver
- limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée en contiguïté de cet alignement, ces constructions constituant le premier plan bâti dans la vue depuis la route de Montbrun),

L'OAP veut favoriser un effet de regroupement visuel des constructions en même temps que leur intégration au site en mentionnant une direction dominante du plus long faîtage (ou de la plus longue façade en l'absence de faîtage). La notion de compatibilité s'apprécie ici dans l'écart entre la direction du plus long faîtage et celle mentionnée à l'OAP ; un écart de l'ordre de 20° apparaît comme satisfaisante de cette compatibilité.

## Le site de la place du château d'eau.

Il s'agit d'un site sensible et fortement caractérisé par son emplacement, son relief et ses murs de pierres sèches remplissant la double fonction de soutien d'une couche de terre végétale et d'évacuation des eaux de pluie ayant percolé jusqu'au substrat rocheux très proche de la surface. Une destruction partielle est intervenue à l'occasion de la réalisation d'une autorisation d'urbanisme. Il convient d'assurer la protection de la partie demeurante de l'ouvrage.



Le règlement graphique repère les murs de soutènement et la façade sud de la construction existante comme éléments de paysage à préserver.

L'enjeu est triple :

- préserver les témoins d'un savoir-faire en matière de création de site de viticulture sur un terrain *a priori* hostile ;
- faciliter l'intégration des constructions à leur environnement ;
- prendre en compte la gestion des eaux de pluie.

L'article UB 3 du rgt écrit interdit tout accès sur les rue du Laouza et de la Téouliéro ; il limite nombre des accès à l'unité pour le secteur UBb2.

L'article UB 10 limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée. Cette disposition résulte du rehaussement sensible par endroits du niveau du sol du secteur par rapport aux voies et à son environnement nord et sud.

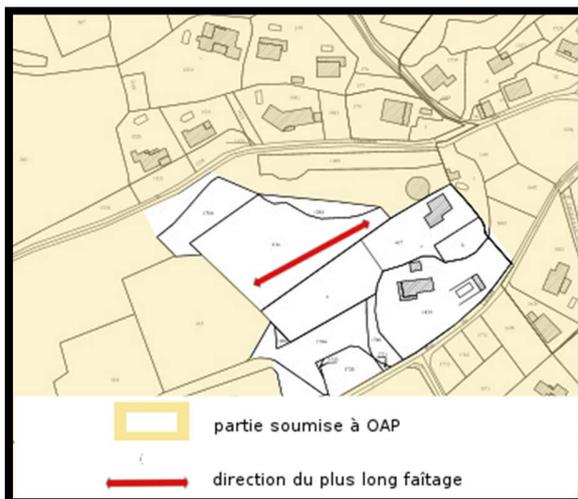
L'article UB 11 mentionne la nécessaire préservation des éléments de paysage repérés.

L'article UB 13 mentionne l'exigence d'un taux de surface non imperméabilisée d'au moins 40%. Le temps de rétention des eaux de pluie dans la surface en terre meuble avant évacuation au travers des murs de soutènement peut apparaître de nature à différer suffisamment l'écoulement de l'essentiel dans le réseau aval.

L'OAP indique :

- une orientation dominante du plus long faîtage (ou de la plus longue façade en l'absence de faîtage) dans un souci d'intégration des constructions au site. La notion de compatibilité s'apprécie ici dans l'écart entre la direction du plus long faîtage et celle mentionnée à l'OAP ; un écart de l'ordre de 20° apparaît comme satisfaisant cette compatibilité.
- un point d'accès sur la rue de l'abattoir.

### Le site du plateau de Laouza



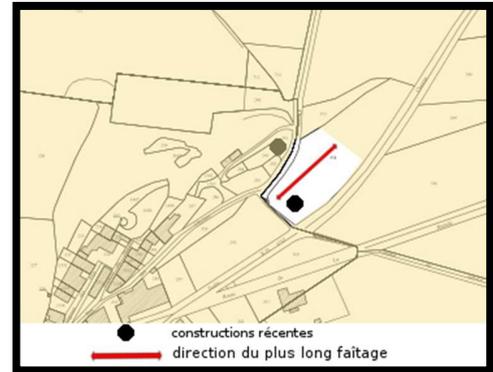
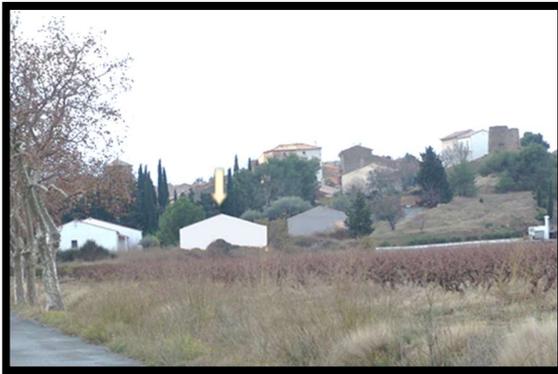
Il s'agit d'un site plus visible de loin (l'entrée du village de Castelnau d'Aude) que de près. Sa constructibilité n'affecte pas la silhouette du vieux village. Sa position sommitale, sur un plateau rocheux, appelle néanmoins un certain nombre de précautions et prescriptions .

L'enjeu est d'assurer l'insertion des constructions dans leur site.

**L'article UB 10** limite à un rez-de-chaussée la hauteur des constructions.

L'OAP mentionne une orientation dominante du plus long faîtage.

### Le site du chemin de Moutourens.



L'enjeu est de colmater une brèche visuelle dans cette entrée de ville de la route de Tourouze dominée par l'ancien moulin, les hautes constructions. Le site d'implantation est localisé par une marge de recul importante (25 m) par rapport à l'axe de la D 65 (route de Tourouze). L'orientation dominante du faîtage à l'identique de celui des constructions récentes et de celles plus anciennes en arrière-plan est fixée par l'OAP.

### Le site du domaine de La Bastide



*Façade sur rue*



*La cour*

Les modalités de l'OAP visent à préserver d'une part les abords du site (plantations), d'autre part le caractère clos des espaces enfin l'architecture.

### La capacité d'accueil des zones constructibles.

Les lotissements autorisés offrent une capacité de 41 logements au 1/1/2016. La capacité de densification est d'une dizaine de logements ; celle de remise sur le marché de logements vacants d'une dizaine de logements.

Les sites constructibles couvrent une superficie de 1,3 hectares.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 25%. Il est estimé que 80% de la surface sera occupée par des constructions à rez-de-chaussée et 20% en R+1 ; que la surface de plancher moyenne des habitations est de 110 m<sup>2</sup>, que les annexes ont 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; que l'épaisseur des murs représente 10% de la surface au sol. Il n'y a pas création d'espaces communs.

La capacité d'accueil des zones constructibles 2015-2030

- Constructions à rez-de-chaussée

Surface consommée par des constructions à rez-de-chaussée : 13 000 x 80% = 10400 m<sup>2</sup>.

Emprise au sol = 10400 m<sup>2</sup> x 25% = 2600 m<sup>2</sup>

Surface de plancher habitation = [2600 m<sup>2</sup> – (20 m<sup>2</sup>\*18 garages)] x 90% = 2016 m<sup>2</sup>

Nombre de logements = 2016 m<sup>2</sup> / 110 m<sup>2</sup> = 18 logements

- Constructions à R+1

Surface consommée par les constructions à R+1 : 13 000 m<sup>2</sup> x 20% = 2600 m<sup>2</sup>

Emprise au sol = 2600 m<sup>2</sup> x 25 % = 650 m<sup>2</sup>

Surface de plancher habitation du rdc = [650 m<sup>2</sup> – (20 m<sup>2</sup> x 9)] x 90% = 423 m<sup>2</sup>

Surface de plancher étage = 650 m<sup>2</sup> x 90% = 585 m<sup>2</sup>

Surface de plancher habitation totale = 1 008 m<sup>2</sup>

Nombre de logements en R+1 = 1008 m<sup>2</sup> / 110 m<sup>2</sup> = 9 logements

Nombre total de logements = 18 + 9 = 27 logements

Récapitulation de la capacité d'accueil

Logements en opérations autorisées	41
Logements en densification mobilisable	7
Logements vacants réhabilités	10
Logements en terrains constructibles	27
TOTAL	85

La capacité d'accueil est compatible avec l'augmentation de population escomptée :  
+ 150 habitants et + 75 logements .

#### 4 – LA PROTECTION DES ELEMENTS PLANTES ET BATIS.

- La protection des bois : elle est assurée par un classement en espace boisé classé à conserver de 57 hectares (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) des bois repérés au règlement graphique ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, ce que rappelle l'article 1 des zones concernées.

Une haie sise route de Castelnaud d'Aude est classée en espace boisé classé à conserver ou à créer.

• La protection des parcs et alignements plantés : elle est assurée via les possibilités offertes par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une protection allégée qui, comme la précédente, n'interdit pas toute intervention sur les éléments protégés mais repose sur une prescription spécifique.

Le parc de La Bastide bénéficie de cette protection pour une superficie d'un hectare.

• La protection des éléments bâtis (murs de soutènement de pierres sèches et murs pleins de clôture, façade) : les éléments repérés doivent être préservés et restaurés. 650 mètres linéaires de murs de pierres sèches et 250 mètres de murs appareillés sont ainsi protégés.



La disposition concerne également le mur de façade du bâtiment à l'angle de la rue du Laouza et de la place du château d'eau.

Suite à la prise en compte de l'avis de la DDTM, ces protections sont complétées en entrée de ville, route de Lézignan et route de Labastide ainsi que pour les berges du Rec d'Al Brel dans sa partie amont.

## 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES.

Le document graphique délimite des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour réaliser des voies publiques, des ouvrages publics c'est-à-dire de grands équipements et des installations d'intérêt général c'est-à-dire des équipements satisfaisant un besoin collectif. Le terrain concerné ne peut être affecté à une utilisation autre que celle prévue sauf utilisation ou construction temporaire. Les propriétaires du site de l'emplacement réservé dispose d'un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Ces emplacements réservés sont repérés et numérotés, leur destination et le bénéficiaire sont précisés sur le même document graphique.

L'emplacement réservé n° 1 est destiné à l'élargissement de la rue du chêne.

*Motif* : quand bien même les caractéristiques actuelles de la rue apparaissent aujourd'hui suffisantes pour sa fréquentation, il apparaît nécessaire de réserver l'avenir sans consommer l'espace agricole.

L'emplacement réservé n° 2 doit permettre la création d'une liaison entre la rue du Laouza et

la rue Charles Trénet.

*Motif* : il s'agit de relier les quartiers entre eux. Cette liaison a été amorcée de longue date dans le cadre du lotissement de Pech Redon.

L'emplacement réservé n° 3 doit permettre de relier la rue de la Tour et la rue Hervé Guiraud.

*Motif* : il s'agit de permettre un meilleur fonctionnement à terme de cette partie du village.

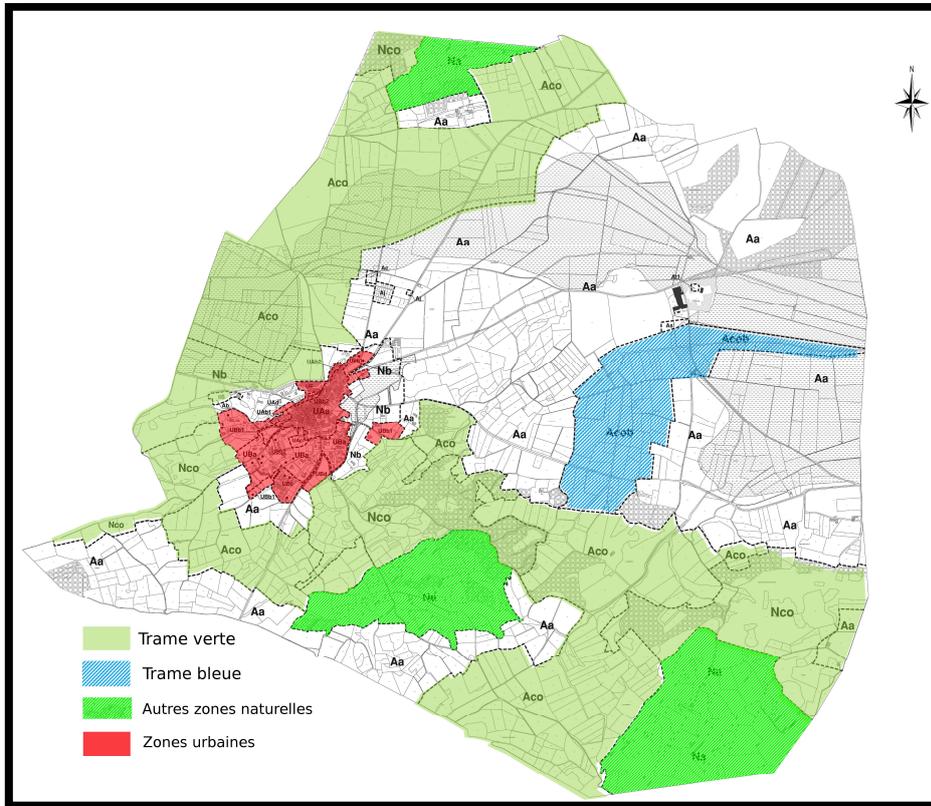
L'emplacement réservé n° 4 est destiné à permettre un élargissement de la rue de la Tour.

*Motif* : il s'agit de permettre un meilleur fonctionnement à terme de cette partie du village.

**CHAPITRE 3**

**LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU  
PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## LES INCIDENCES SUR LES ENJEUX DE BIODIVERSITE.



Les orientations du PLU impactent peu ou pas les enjeux de biodiversité, d'autant moins que les corridors écologiques sont délimités largement, sont évités à l'écart des zones constructibles et que la constructibilité des sites concernés est limitée et encadrée au regard des déplacements de la faune.

Par ailleurs, le classement à protéger de 57 hectares de boisements vient renforcer ce souci du PLU à la préservation de la nature ordinaire.

Les zones N et le secteur Aco recouvrent 484 hectares soit 47,7 % de la superficie communale.



Le Rec d'Al Brel longe l'agglomération sur sa limite est. Entre le route de Montbrun et le chemin d'Escales à Conilhac, il présente une ripisylve assez fournie par endroits. Au nord du chemin, la ripisylve a disparu en raison de sa canalisation d'une part, du défrichement lié au PPRif d'autre part. Dans sa partie amont, la ripisylve est soumise à la protection allégée de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

Le respect du principe de la continuité bâtie villageoise, qui prend en compte l'exception de l'écart de La Crouzette, associé à l'instauration de coefficients d'emprise au sol autorisant une densification compatible avec le caractère des lieux habités, les caractéristiques du réseau pluvial et le SCoT, permet de limiter les surfaces nouvelles ouvertes à l'accueil de constructions nouvelles (hors l'offre foncière des autorisations d'urbanisme en cours de validité et hors aire communale de stationnement) : 1,3 hectare.

La consommation d'espaces agricoles traduite par la superficie de la zone agricole du PLU annulé et du projet de PLU traduit une augmentation de la zone A de 81 hectare. **Plus significative est la comparaison entre la superficie des espaces naturels agricoles et forestiers du projet de PLU et la superficie des zones non constructibles de la carte communale. Les espaces non urbains du projet de PLU pour l'horizon 2030 rejoignent ceux de la carte communale de 2005 : 990hectares.**

Le linéaire de contact des zones à urbaniser avec les terrains cultivés est surtout présent à Pech-Redon. Des éléments bâtis ou naturels y sépare les 2 utilisations du sol : la rue du chêne à l'ouest, un talus planté d'oliviers protégés et des haies et ripisylves au sud. au sud. En bordure du Rec d'Al Brel au droit du lotissement existant du bosquet, la ripisylve et les boisements de rive ont été supprimés ou très largement éclaircis dans le cadre de la préservation contre les incendies de forêt préconisée par le PPRif.

Par ailleurs, cette faiblesse de linéaire de contact exclut la création de difficulté d'accès aux terres agricoles du fait de l'urbanisation.

## **LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES.**

Le développement démographique est dimensionné en fonction de la ressource en eau existante et connue. La ressource en énergie est d'un niveau supra-communal ; le PLU vise à poursuivre la participation de son territoire à la production d'électricité à partir de ressources renouvelables.

En ce qui concerne l'eau d'irrigation agricole, la sollicitation de la ressource issue de l'Aude est très fortement fonction des types de cultures.

## **LES INCIDENCES SUR LES NUISANCES.**

Le caractère limité du développement démographique (une moyenne de 10 habitants par an pendant 15 ans) et de la construction, la limitation des zones constructibles n'est pas de nature à provoquer une augmentation significative des nuisances et notamment du bruit. Le statut des bâtiments agricoles dans le village et du secteur UAc (route du Laouza) limite les risques d'augmentation de la nuisance au regard de l'existant.

Le prolongement des rue Charles Trénet et Hervé Guiraud apportera nécessairement un léger accroissement de l'utilisation de ces voies. Les utilisateurs nouveaux seront peu nombreux et pas de nature à provoquer une augmentation significative de la nuisance, même si celle-ci est très souvent imaginée bien au-delà du réel possible.

## **LES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS.**

L'urbanisation s'accompagne généralement d'un phénomène d'imperméabilisation des parcelles. Le réseau d'eaux pluviales du vieux village est limité. Le Rec d'Al Brel est l'exutoire principal de ces rejets et il est sujet à des débordements qui n'affectent le village que de manière très marginale. Les modalités de développement du village outre qu'elles ne sont pas de nature à exposer des populations nouvelles au risque, prévoit le maintien d'une surface perméable minimale pour les terrains à urbaniser et une interdiction de construire dans la bande bordant le Rec d'Al Brel.

## **EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES.**

L'augmentation de la population sur les prochaines années n'apparaît pas de nature à accroître de manière significative les émissions de gaz à effet de serre entraînant une incidence négative notable.

Le projet communal propose un certain nombre d'éléments permettant une meilleure adaptation aux changements climatiques annoncés ou une diminution de l'exposition des personnes et des biens aux conséquences de ce phénomène.

- recherche de densités des constructions;
- développement de modes doux de déplacements avec l'école ;
- éloignement des zones d'habitation des secteurs exposés au risque inondation ;
- protection des espaces agricoles ;
- protections des espaces naturels et plus particulièrement des espaces boisés.