

3

DEPARTEMENT DE L'AUDE



COMMUNE D' ESCALES

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

**PLU élaboré sous le régime du code de l'urbanisme
dans sa rédaction en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016**

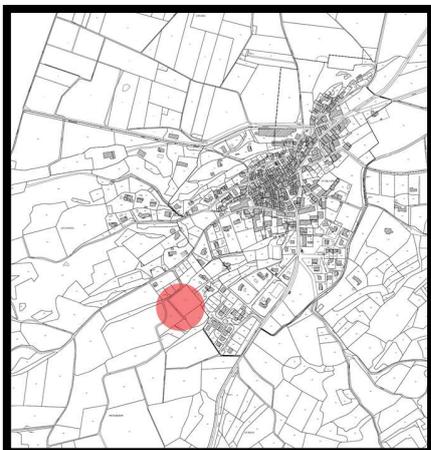
Karl PETERSEN - Urbaniste - 8 rue Garibaldi – 31500 TOULOUSE

Les sites des orientations d'aménagement et de programmation



1 – Le site de Pech Redon 2 – Le site de la place du château d'eau 3 – Le site du playeau du Laouza 4 – le site du chemin de Moutourens 5 – Le site du domaine de La Bastide

1 – Le site de Pech Redon



1.1 – Situation

Le site concerne une partie du secteur UBa délimité ci-dessous ; il est dans le prolongement d'une opération de lotissement récente dont l'urbanisation est en voie d'achèvement.

1.2 - Enjeux et objectifs

- Habitat

Assurer l'accueil des habitations nouvelles.

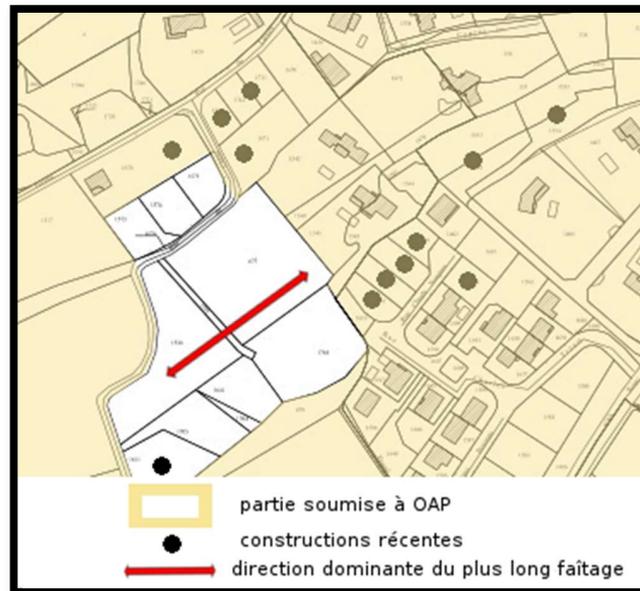
- Insertion et structuration

Le règlement graphique localise un emplacement réservé destiné à prolonger la rue Charles Trenet et qui autorisera une structuration de la partie haute du site et favorisera les déplacements notamment piétons entre ces deux parties.

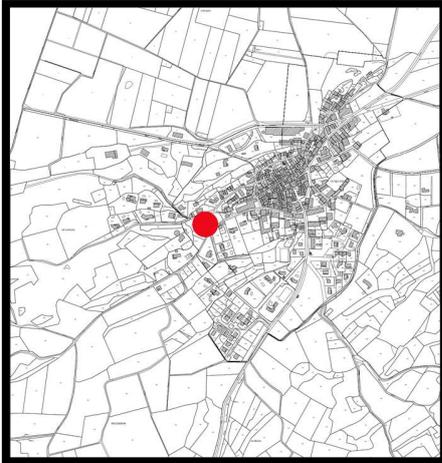
Assurer une liaison notamment piétonne entre les parties haute et basse du quartier et avec le haut du vieux village (règlement partie graphique)

- Environnement et paysages

- favoriser un effet de regroupement des constructions dans le paysage par une implantation des constructions sensiblement parallèle aux courbes de niveau caractérisée par la mention d'une orientation dominante du plus long faîtage (ou de la plus longue façade) des constructions. Une marge de l'ordre de 20° avec la direction mentionnée apparaît répondre à la nécessaire compatibilité des projets avec l'orientation d'aménagement et de programmation
- le règlement (partie écrite et partie graphique)
 - + assure la préservation de l'alignement d'oliviers au sud de la limite d'un site,
 - + limite la hauteur des constructions de premier rang au sud



2 – Le site de la place du château d'eau



2.1 – Situation

Le site se trouve en partie haute du vieux village, en son extrémité ouest. Cette ancienne vigne – figurant encore à la PAC 2012- couvre une superficie de 4350 m².

2.2 – Enjeux et objectifs

- Destination

Le règlement attribue au site une destination dominante d'habitation.

- Environnement et paysage

- protéger les murs de soutènement de pierres sèches.

Le site est en surélévation par rapport aux voies qui le limitent au sud et au nord. Il est lui-même dominé par l'extrémité rocheuse du plateau du Laouza. Cette surélévation par rapport aux voies a conduit à la réalisation, ancienne, de murs de soutènement destinés d'une part à disposer d'un terrain avec une pente légère, d'autre part à créer et maintenir une épaisseur de terre autorisant la culture de la vigne. La roche est présente à faible profondeur. Les murs de soutènement sont faits de pierres sèches non jointoyées. Ils présentent une grande homogénéité et marquent fortement la rive des voies ainsi que le bâtiment sis place du château d'eau. Ils assurent également une évacuation rapide des eaux de pluie percolant jusqu'à rencontrer le substrat rocheux et un assainissement du sol en terre meuble.

Une part de la protection du mur de soutènement est assurée par le règlement (graphique et écrit) qui le repère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux portant sur ces murs repérés sont, au titre de l'article R151-41 du même code, soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ; leur démolition est soumise à permis de démolir.

La présente orientation d'aménagement et de programmation y participe en localisant l'unique point d'accès du secteur (constitué d'une unique unité foncière).

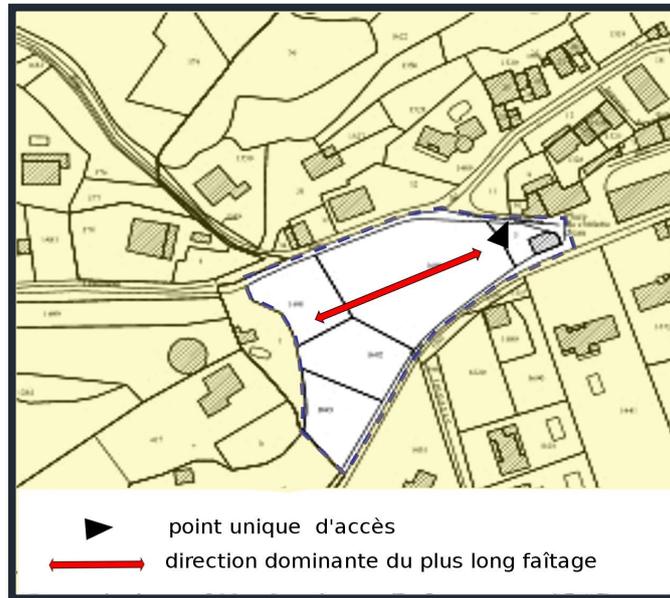
- préserver le paysage urbain

L'environnement bâti immédiat est constitué côté rue de la Téouliéro de constructions d'architecture traditionnelle d'un étage sur rez-de-chaussée, côté rue du Laouza de constructions pavillonnaires.

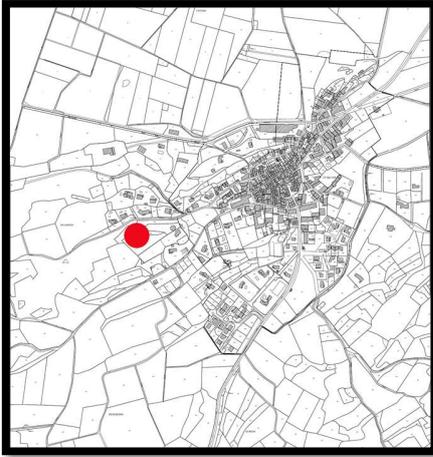
Le règlement limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée. La présente orientation d'aménagement et de programmation donne une orientation dominante du plus long faitage. Une marge de l'ordre de 20° avec la direction mentionnée apparaît répondre à la nécessaire compatibilité des projets avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Habitat

Assurer l'accueil des habitations nouvelles.



3 – Le plateau du Laouza



3.1 - Situation

Le site objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation occupe un plateau sommital à l'ouest du vieux village.

Il couvre une superficie d'environ 5 000 m².

3.2 – Enjeux et objectifs

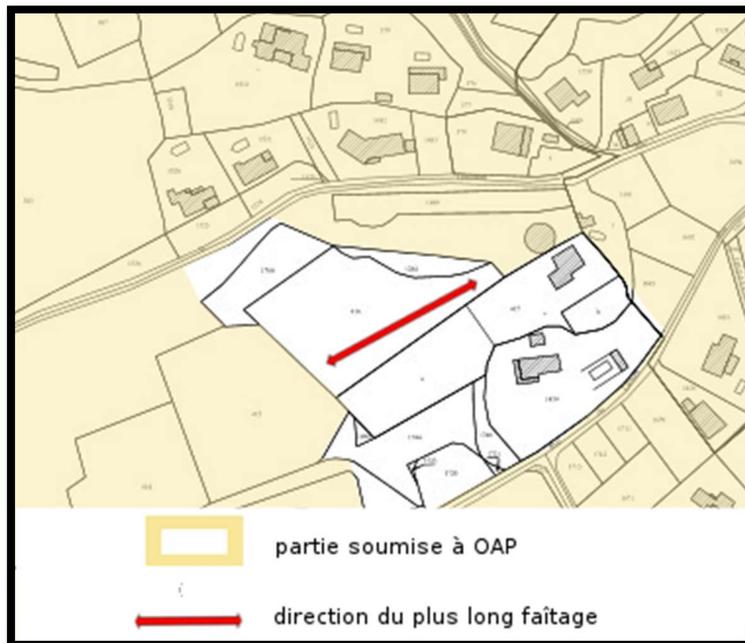
- Destination

Le règlement attribue au site une destination dominante d'habitation.

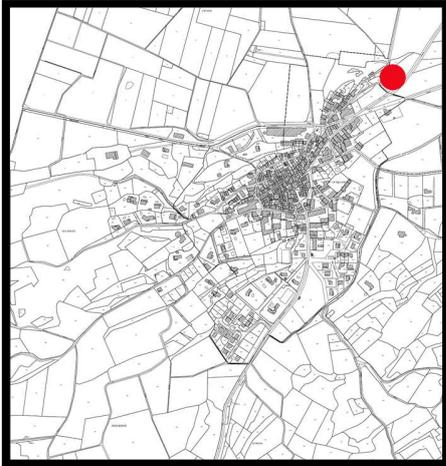
- Environnement et paysage

- Permettre une bonne insertion des constructions dans le paysage.

Le règlement limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée. La présente orientation d'aménagement et de programmation donne une orientation dominante du plus long faitage. Une marge de l'ordre de 20° avec la direction mentionnée apparaît répondre à la nécessaire compatibilité des projets avec l'orientation d'aménagement et de programmation.



4 – Le site du chemin de Moutourens



4.1 – Situation

Le site de faible dimension est compris entre le chemin de Moutourens et la D 65 (route de Tourouzelle).

4.2 – Enjeux et objectifs

- Destination

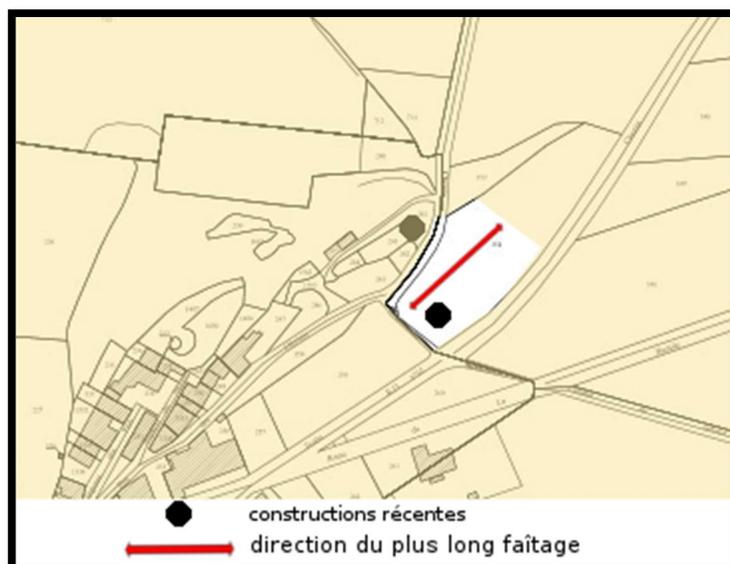
Le règlement attribue au site une destination dominante d'habitation.

- Environnement et paysage

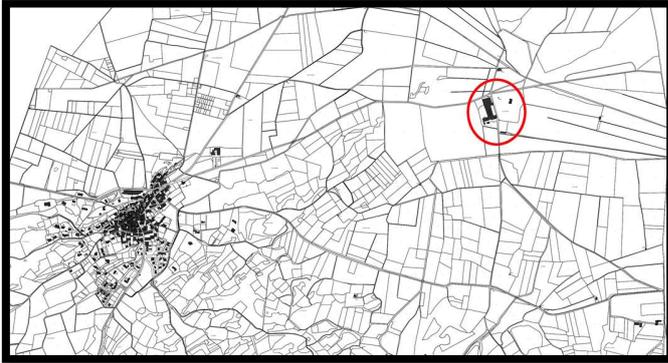
Le site est en entrée de ville ; en partie basse 2 constructions récentes écartées l'une de l'autre constituent un premier plan d'un paysage plus profond occupé en position surélevée de bâtiments à plus grand volume montrant un alignement de pignons. Il est dominé par les restes d'un moulin.

L'objectif est de colmater la brèche visuelle de premier plan.

Le règlement limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée et la profondeur de la zone constructible (article UB 6). La présente orientation d'aménagement et de programmation donne une orientation du plus long faitage. Une marge de l'ordre de 20° avec la direction mentionnée apparaît répondre à la nécessaire compatibilité des projets avec l'orientation d'aménagement et de programmation.



5 – Le domaine de La Bastide



5.1 – Situation

Le domaine de La Bastide se situe au carrefour de 2 voies communales, à environ 1,8 km du village.



La partie concernée du domaine comprend :

- à l'ouest du chemin communal un ensemble immobilier important dont les locaux se partagent entre une utilisation viticole au nord, en partie centrale une utilisation en bureaux, logements occupés et logements vacants, en partie sud par des logements, remise de matériels et locaux vacants.

Une grande partie de la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques.

- à l'est, une habitation dans un parc.



Façade sur rue



La cour

5.2 – Enjeux et objectifs



Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19°.

Si tous les bâtiments sont repérés au titre d'un changement de destination possible, certains ne sont pas concernés par l'article L.151-19. Les annexes sont exclues de ce repérage et de ses conséquences.

L'activité viticole est appelée à persister dans les bâtiments sis au nord (et dont le faitage est perpendiculaire au chemin de La Bastide à Lézignan) même si une partie peut accueillir du public à l'occasion de visites.

• Destination

Le règlement (article A 2) attribue à ces bâtiments repérés selon la légende une possibilité de changement de destination aux seules fins

- + d'hébergement hôtelier ou touristique,
- + de commerces à condition qu'ils soient liés à l'hébergement hôtelier ou touristique.

• Abords



+ préserver les plantations des abords, si modestes soient-elles.



+ Préserver l'aspect clos.

• Architecture



+ En façade sur cour avant, respecter l'ordonnement et les dimensions des baies.

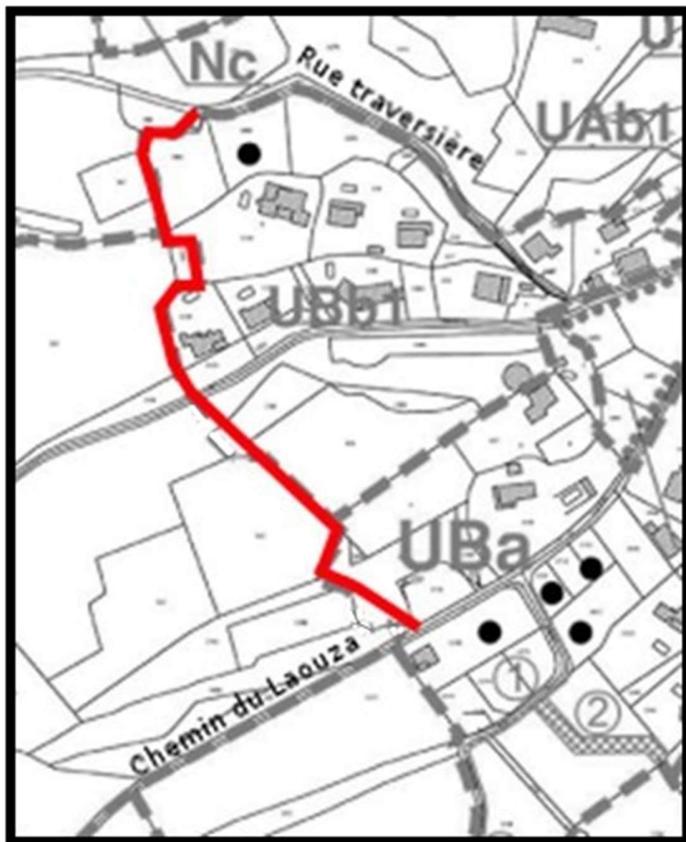


+ En façade sur cour arrière, créer un ordonnancement des baies homogène.

+ Respecter les teintes des enduits.

+ Ne pas ajouter de panneaux solaires ailleurs que sur les annexes.

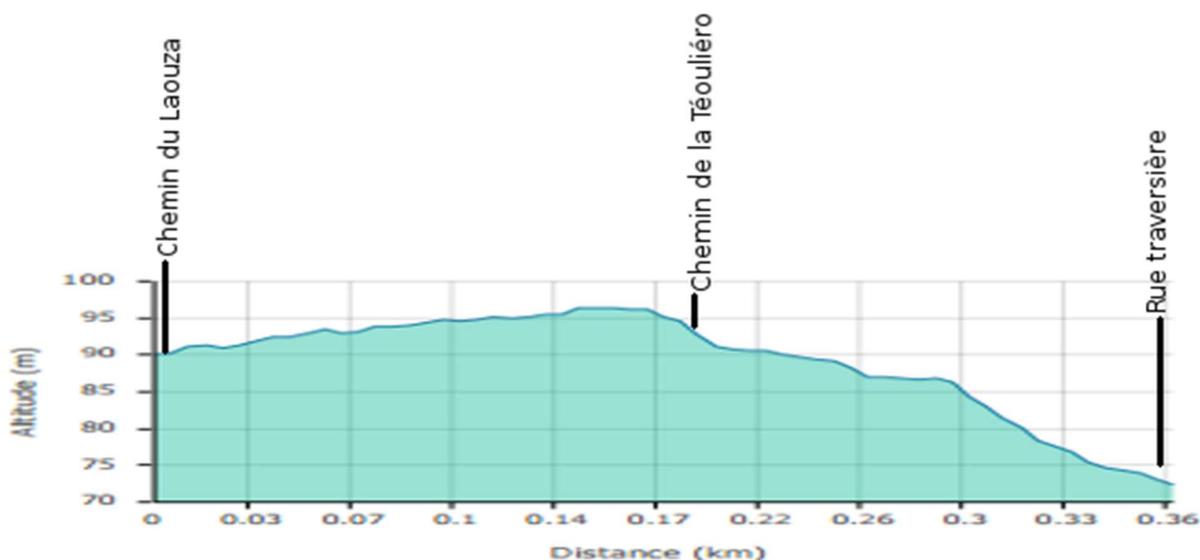
6 – LE LAOUZA – TRAITEMENT DE LA LIMITE DE LA ZONE UB AVEC LA ZONE N.



6.1 – Situation

Est concernée la limite (modifiée) de la zone UB (secteurs UBa et UBb1) avec la zone naturelle (secteurs Nb et Nco).

Le terrain est relativement plat dans sa partie sud et présente une pente dans sa partie nord.



Profil altimétrique entre le chemin du Laouza et la rue traversière

Entre le chemin du Laouza et le chemin de la Téouliéro, le terrain présente une pente légère. Au nord du chemin de la Téouliéro et jusqu'à la rue traversière, la pente naturelle est plus accentuée avec même une forte rupture de pente dans sa partie terminale du fait d'un banc rocheux apparent. Néanmoins, la réalisation de l'urbanisation se fait par trois plateformes accueillant les constructions.



6.2 – Enjeux et objectifs.

Le plateau du Laouza encore cultivé en vigne au milieu du XXe siècle, est aujourd'hui occupé essentiellement par des pelouses sèches. Il s'agit d'un paysage très ouvert dans lequel l'affleurement rocheux limite fortement la colonisation arbustive du site. Sur ce plateau rocheux originellement sans aucune haie ni arbre, une longue "haie urbaine", de plantation récente, d'orientation sud-ouest/nord-est, suit la limite entre les secteurs UBa et UBb1

Les enjeux.

- la limitation de la propagation du feu dans un site en limite de zone rouge du PPRif
- le traitement paysager de cette limite entre zone à urbaniser et zone naturelle.

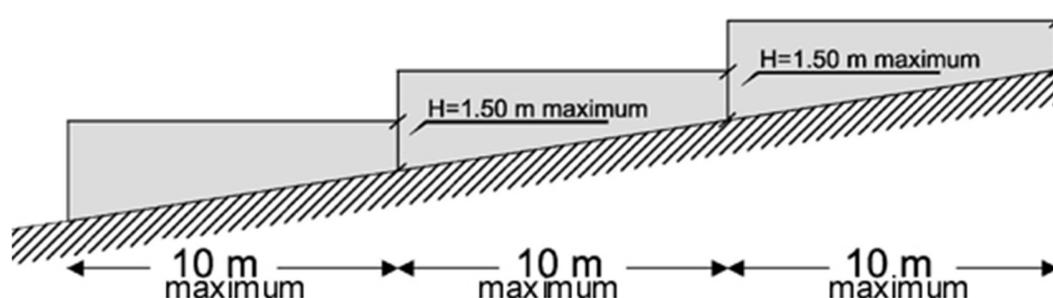
Les objectifs .

- faire barrage à la propagation du feu
- privilégier un ouvrage bâti paysagèrement intégrable au site.

6.3 -LE DISPOSITIF.

La clôture en limite de la zone UB sera constituée

- préférentiellement d'un mur plein, de parpaing ou produits similaires, de 1,50 m de hauteur, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la roche du site d'implantation.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur du mur est mesurée au point haut de chaque tranche de 10 mètres.



- ou d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur de 1,50 m doublée d'une haie d'essences compatibles avec le risque feu de forêt.

Rappel des dispositions du PPRif concernant les plantations.

Implantation :

Plantations ornementales et clôtures végétales seront implantées de telle sorte qu'elles respectent les distances de sécurité relatives à la proximité de la construction et à la densité tolérable de la strate arbustive prescrites par l'arrêté préfectoral n° 2005-11-0388 du 3 mars 2005.

Ces distances de sécurité devront par ailleurs tenir compte du développement futur des végétaux. A ce titre, les espèces arborescentes ne devront pas être implantées à moins de 10 m de toute ouverture ou huisserie, et les massifs d'espèces arbustives devront être implantés à plus de 10 m les uns des autres.

Les arbres seront en permanence taillés et élagués de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions.

La biomasse des espèces ornementales et des clôtures végétales sera contrôlée de telle sorte qu'elle soit conforme à l'arrêté préfectoral du 3 mars 2005 relatif au débroussaillage obligatoire.

Espèces déconseillées – espèces recommandées :

Les espèces arbustives présentant d'une part une très forte inflammabilité et d'autre part une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire.

Sont notamment déconseillées les espèces suivantes :

- Toutes les espèces du genre **cupressus** (Cyprés) : notamment cupressus sempervirens et cupressus arizonica, du genre thuya et tous les cultivars apparentés,
- Toutes les espèces du genre **chamaecyparis**,
- Toutes les espèces du genre **Juniperus** (Genévriers) : notamment Juniperus oxycedrus, Juniperus communis, Juniperus sabina, Juniperus Phoenicea et tous les cultivars apparentés,
- Toutes les espèces des genres **Erica** et **Calluna** (Bruyères et Callune),
- Toutes les espèces du genre **Acacia** (Mimosas),
- Bambou,
- Canne de Provence.

Sont notamment recommandées les espèces suivantes :

- Hedera hélix (lierre)
- Pittosporum sp
- Cotonéaster sp

- *Buxus sempervirens* (Buis)
- *Crataegus* (Aubépines et Azerollier)
- Amélanchier
- *Rosa* (Rosiers et églantiers)
- *Pistacia* (Pistachier lentisque et Pistachier térébinthe)
- *Arbutus unedo* (Arbousier : à condition de s'assurer de l'absence de calcaire actif ou de réaliser des apports de terre dépourvue de calcaire actif)
- *Phillyrea* (Filaires à feuille large, à feuille étroite)
- *Cornus* (Cornouillers mâle et sanguin)
- *Elaeagnus*
- *Eriobotrya japonica* (Néflier du Japon)
- *Pyracantha coccinea*
- *Cercis siliquastrum* (Arbre de Judée)
- *Cytisus* sp. (Cytises)
- *Rhus coriaria* (Sumac des corroyeurs)
- *Daphne gnidium* (Daphne garou)
- Fusain
- Troène
- Laurier cerise

Sont tolérées les espèces suivantes :

- *Viburnum Tinus* (Viorne tin ou laurier tin),
- Laurier rose,
- *Evonymus Europaeus* (fusain),
- *Laurus nobilis* (laurier noble ou laurier sauce)