

3

DEPARTEMENT DE L'AUDE



**COMMUNE D'
ESCALES**

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**

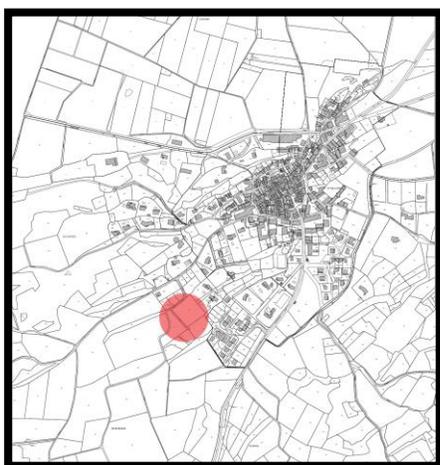
Karl PETERSEN - Urbaniste - 8 rue Garibaldi – 31500 TOULOUSE

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.

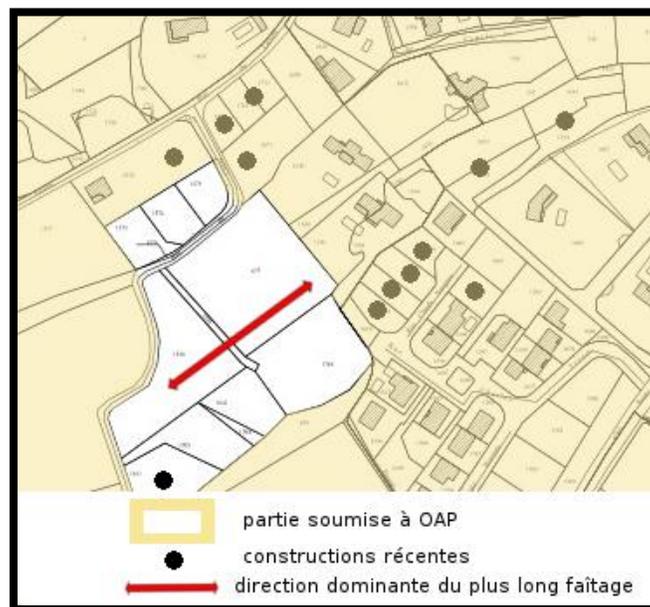
- Insertion et structuration

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.

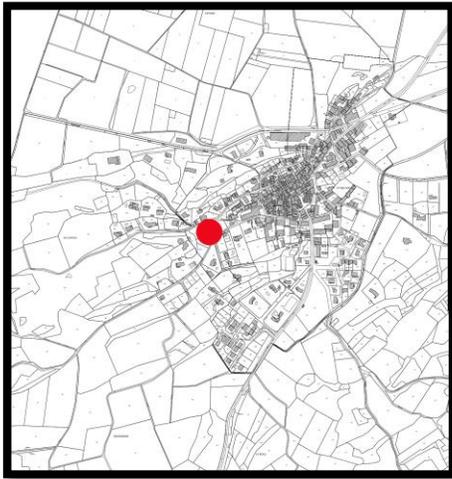
Assurer une liaison notamment piétonne entre les parties haute et basse du quartier et avec le haut du vieux village (règlement partie graphique)

- 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).

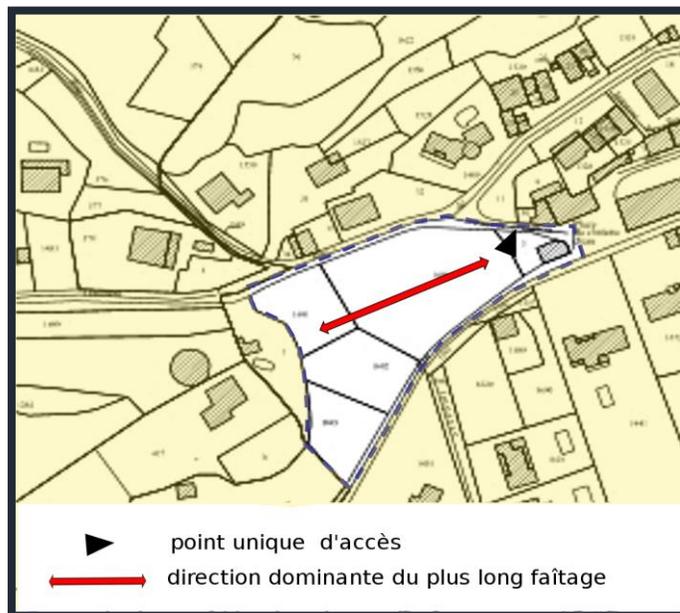
- préserver le paysage urbain

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.

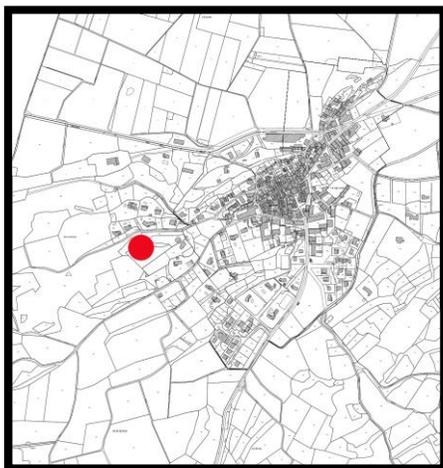
Le règlement limite la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée. La présente orientation d'aménagement et de programmation donne une orientation dominante du plus long faitage. Une marge de l'ordre de 20° avec la direction mentionnée apparaît répondre à la nécessaire compatibilité des projets avec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

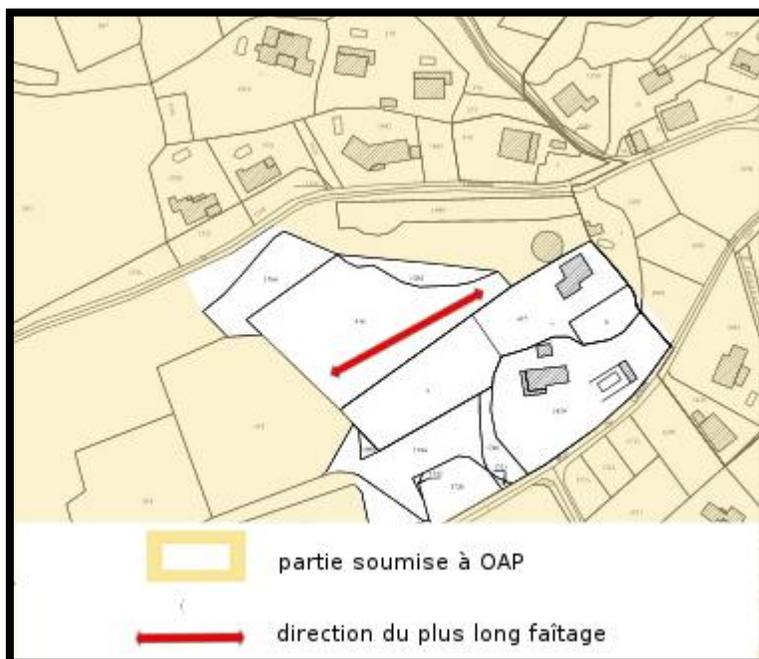
- Destination

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

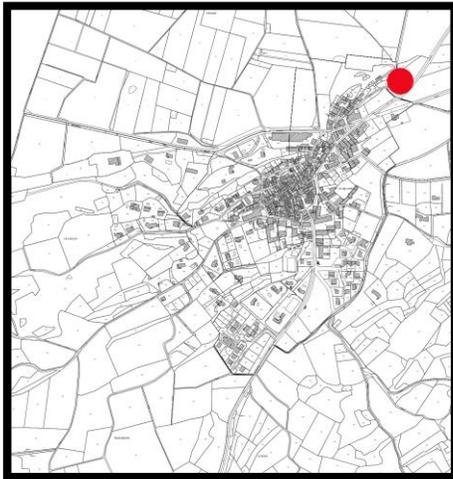
- Environnement et paysage

- 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 faîtage. 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

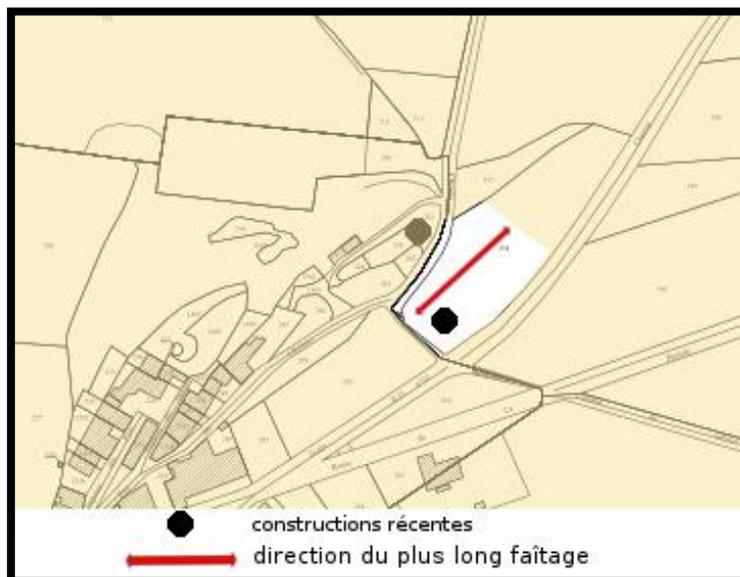
Le règlement attribue au site une destination dominante d'habitation.

- 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.123-1-5,III,2°.

Si tous les bâtiments sont repérés au titre d'un changement de destination possible, certains ne sont pas concernés par l'article L.123-1-5,III,2°. 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.