



# COMMUNE D' ESCALES

P.L.U. arrêté le 1 août 2016

P.L.U. approuvé le 29 Mai 2017

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

La commune d'ESCALES se trouve dans l'aire d'influence immédiate de LEZIGNAN-CORBIERES dont elle est limitrophe. Cette proximité et le caractère du village donnent à ESCALES une vocation résidentielle affirmée.

ESCALES fait partie d'une série de petites communes et villages qui constituent la trame "urbaine" de cette partie des Corbières et se poursuit sur le Minervois. Cette dimension villageoise et son développement démographique permettent à ESCALES de maintenir sur son territoire quelques commerces de proximité.

La commune d'ESCALES adhère à la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois et au Pays de Corbières et Minervois. Elle est également adhérente au SCoT de la région lézignanaise.

Le projet d'aménagement et de développement durables s'articule autour des orientations générales suivantes :

*1 - Favoriser un développement respectueux de l'identité communale.*

*2 – Préserver les espaces agricoles et naturels*

*3 –Assurer l'accueil des populations.*

## **1 - Favoriser un développement respectueux de l'identité communale.**

ESCALES est un village longtemps resté compact et très caractérisé par la forme urbaine de sa partie la plus ancienne. Les habitations existantes n'y correspondent que rarement aux modes d'habiter d'aujourd'hui. Toutefois, la commune entend maintenir un certain nombre de caractéristiques de la vie villageoise : facilitation des déplacements à pieds, proximité des équipements, relations à l'environnement... tous éléments qui contribuent à la préservation du cadre et des genres de vie.

- **Un objectif de population contraint par la capacité du captage d'eau potable : 600 habitants en 2030.**

La commune n'aspire pas à un développement forcené. Elle est conduite à limiter son développement à la capacité des possibilités de prélèvement en eau potable.

Aussi l'objectif d'une population totale de 600 habitants en 2030 s'impose-t-il comme un maximum.

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

Le caractère des lieux, les équipements en place, les habitudes locales ont permis de maintenir un village regroupé. La commune entend favoriser cette continuité villageoise qui sera principalement réalisée, dans la limite des besoins fonciers, vers l'ouest (Route de Montbrun), jusqu'à la rue du chêne et au Laouza, avec chaque fois que de besoin, une limitation de la hauteur des constructions.

L'aspect regroupé sera maintenu notamment par l'implantation des constructions nouvelles.

Le déficit en places de stationnement dans le vieux village aux ruelles étroites et espaces disponibles rares sera comblé par une aire de stationnement à créer sur sa marge nord.

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

L'urbanisation d'une parcelle sans utilisation agricole, insérée entre un terrain bâti et un lotissement autorisé, permettra l'achèvement de cet unique écart.

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

Une opération en résidences secondaires, route de Montbrun, s'est révélée particulièrement consommatrice d'espace. Il convient de trouver un équilibre dans les densités recherchées et la diversification de l'offre foncière.

En matière locative, la commune assure le développement d'une offre sociale dans le parc existant au travers de réhabilitations de maisons dans le vieux village. Elle poursuivra la réhabilitation de son parc existant à son rythme budgétaire.

C'est d'abord au travers d'une plus large ouverture et d'une diversification de l'offre en terrains à bâtir qu'elle entend favoriser son objectif d'accès au logement pour tous. Par ailleurs, le nécessaire amortissement de l'investissement important que constitue la nouvelle station d'épuration exclut la construction nouvelle en assainissement non collectif au village.

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

La commune est caractérisée par une opposition entre la plaine au nord et les collines au sud, les espaces ouverts au nord, plus fermés au sud. Les vues depuis la rive nord du vieux village dégagent des panoramas de qualité sur la plaine de l'Aude et le Minervois.

Le vieux village s'est bâti sur la première pente dominant la plaine. Il est caractérisé par la continuité bâtie, une grande homogénéité "urbaine", des bâtiments dont certains présentent des éléments architecturaux intéressants, essentiellement du 19<sup>e</sup> siècle.

Les murs de pierres sèches en bordure de certaines voies au village (rue de la Téouliéro et rue du Laouza notamment) et entrées de ville participent fortement de l'image du village. Tous ces éléments hérités du passé et qui caractérisent le vieux village d'ESCALES seront préservés.

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

Une des particularités du village d'ESCALES, dans son accès depuis l'extérieur, est le contact direct et immédiat avec les constructions du vieux village, celui édifié jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Il convient de préserver cette particularité et de réparer certaines faiblesses paysagères.

La versant nord du village est le support sensible de sa silhouette.

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

Le Canal du Midi est situé à environ 3,5 km au nord-ouest du village. L'ouest de la commune est dans la zone d'influence qui correspond à une perception éloignée du paysage. Il convient d'assurer la préservation de la silhouette nord du village et le maintien des espaces ouverts.

## **2 – Préserver les espaces agricoles et naturels**

- **Préserver les espaces et activités agricoles.**

Malgré les difficultés des temps présents pour les activités vitivinicoles, la commune entend que les conditions spatiales du maintien d'une agriculture soient offertes par la P.L.U. La consommation de terrains cultivés entre 2003 et 2015 a été de 5 hectares dont 1,5 hectares pour la réalisation de la nouvelle station d'épuration. La limitation de la consommation des espaces agricoles de 2015 à moins de 1 ha d'ici à 2030 est une des conditions de ce maintien également essentiel à la sauvegarde de paysages ouverts et de qualité.

Les zones agricoles non soumises à des risques naturels doivent pouvoir accueillir de nouveaux bâtiments agricoles. En compatibilité avec les habitations voisines, ceux existants dans le vieux village, doivent pouvoir poursuivre leur activité.

Dans un souci de développement de l'agritourisme, le PLU permettra la réalisation d'un hébergement hôtelier et touristique au domaine de La Bastide.

- **Préserver les espaces forestiers.**

La forte déprise agricole des collines au sud laisse un terrain de choix à la colonisation par le pin. La forêt communale relève désormais du régime forestier. Ces boisements participent des paysages et d'une biodiversité ; ils réduisent également l'érosion des sols. A ces divers titres, ils feront l'objet d'une protection. Il en va de même du bois de La Bastide.

- **Préserver les paysages et espaces naturels**

La vigne est en nette régression territoriale dans la plaine d'abord, mais aussi sur les collines. Une bonne part du territoire, au sud-est est couverte par des boisements ou la garrigue, avec une sensibilité particulière à l'incendie. Ce couvert fragile devra faire l'objet d'une protection eu égard à sa participation aux paysages de la commune d'une part, à sa sensibilité au risque de feu de forêt d'autre part et à son potentiel de biodiversité enfin.

Il convient de ne pas consommer plus de 3 hectares d'espaces naturels (définis comme des espaces non agricoles et non bâtis et ne disposant pas d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité).

Un équilibre doit être trouvé entre cet objectif de protection des grands espaces naturels et l'exploitation des potentialités en matière d'énergies renouvelables dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

- **Préserver les continuités écologiques et les zones humides.**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) localise une trame verte et bleue sur le territoire communal. Chaque fois que possible, cette trame sera élargie voire développée autour de continuités très localisées ; elles feront l'objet, de même que les zones humides présentes sur le territoire communal, d'un statut spécifique assurant leur préservation.

Dans les zones d'urbanisation, la filtration des eaux de pluie vers la nappe phréatique sera favorisée par l'imposition d'un pourcentage de terrain devant demeurer perméable sur les sites l'autorisant.

### **3 –Assurer l'accueil des populations.**

Il convient de poursuivre le développement résidentiel pour permettre une bonne utilisation des équipements communaux et intercommunaux et dans le cadre des complémentarités territoriales à l'échelle de la communauté de communes préconisées par le SCoT.

- + En termes de nombre de logements

La commune envisage d'accueillir 150 habitants nouveaux dans les 15 prochaines années permettant une population totale maximale de 600 habitants en 2030. Ce qui se traduit par un rythme annuel moyen de 4 à 5 logements.

- + En termes de consommation d'espace

La commune pourra poursuivre ses actions en matière de réhabilitation de logements à des fins sociales dans le tissu du vieux village.

Dans un souci de limitation de la consommation d'espace, il convient d'offrir une possibilité de densification à la fois des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ainsi que de la capacité des équipements et des sites vierges de constructions.

Il convient de tendre vers une densité moyenne de 12 logements à l'hectare.

- + En termes de mixité sociale de l'habitat.

Compte tenu de l'absence de transports collectifs performants, le parc social demeurera étroitement lié aux besoins locaux de manière à ne pas exiger de la part des bénéficiaires des déplacements quotidiens onéreux plus spécifiquement vers Lézignan-Corbières, centre principal de l'activité économique et de l'emploi.

- **Favoriser les déplacements à pieds.**

Est surtout concerné l'ouest du village (Pech Redon), principal secteur de développement. Pour assurer une meilleure sécurité dans les déplacements piétons, un aménagement de la traverse du village permettra également de sécuriser ces déplacements.

En 2012, 85% des déplacements domiciles-travail se font en voitures particulières. Il s'agit essentiellement des déplacements avec Lézignan-Corbières. Avec moins de 1% de déplacements, les transports collectifs n'apparaissent pas suffisamment performants ni la demande suffisamment forte pour leur accorder une place concurrentielle.

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

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, la production d'électricité à partir des énergies renouvelables sera définie par le PLU avec le souci

- pour les installations domestiques à partir de l'énergie solaire, de prendre en compte le risque de mutation profonde du paysage du vieux village ;
- d'encadrer très fortement les éoliennes domestiques dans les zones habitées ou à proximité immédiate ;
- de permettre les fermes solaires ou éoliennes dans le respect des lois et règlements.

- **Améliorer les communications numériques**

Il est nécessaire d'améliorer la desserte numérique du territoire dans des conditions de maîtrise d'ouvrage et de financement qui restent à définir, faisant appel à des partenaires et financements extérieurs à la commune.