

Commune de Sallèles d'Aude (11)

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision prescrite par DCM du : 06 mars 2017
Projet arrêté par DCM du : 15 avril 2019
Approbation par DCM du : 12 décembre 2019

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

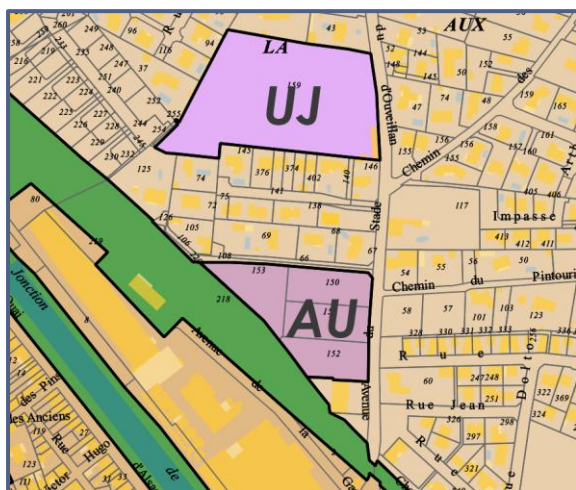
La commune a inscrit dans le PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation de secteurs ou de quartiers de la commune.

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré. Le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif.

Le périmètre des OAP sectorielles est délimité au règlement graphique du PLU

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLU, et des annexes du PLU.

SALLELES D'AUDE – La Figuerasse



Extrait – Plan de zonage

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
comprenant une bande de constructibilité
principale de 25m de profondeur

Réseaux : Capacité et desserte suffisantes :

- Eau potable
- Assainissement
- Voirie
- Electricité

Surface :

0,8 ha dont 0,5 hectare situé en bande de
constructibilité principale

Objectifs de densité (PADD) :

De l'ordre de 20 logements par hectare au sein
de la bande de constructibilité principale.



Vue aérienne - Géoportail

Le site du projet constitue une dent creuse au cœur d'un îlot urbain à proximité de l'emprise ferroviaire.

Il est connecté à l'impasse de La Figuerasse au nord, qui dessert déjà des habitations, et à l'avenue du stade à l'est, qui relie le centre-village au centre commercial.

Cet îlot, occupé de prairies, résulte du développement récent de l'urbanisation du village, qui s'est faite dans ce secteur le long des rues et en second rideau par des petites opérations de lotissements.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en densification urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat individuel.

Desserte et organisation viaire

Le site est en contact avec deux voies : au nord, avec l'impasse de la Figuerasse, à l'est avec l'avenue du stade.

Les accès se feront via ces 2 voies principales principaux.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se trouve au sein des extensions récentes de l'urbanisation.

L'objectif est de privilégier l'implantation des constructions en front de bâti et de permettre la réalisation de jardins ou espaces paysagers à l'arrière des constructions. Pour la mise en forme du front bâti, les constructions futures devront s'implantées dans la bande de constructibilité principale de 25m.

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de bourg.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer la cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité de 15 à 20 logements par hectare. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire, profitant de la proximité immédiate du centre-bourg.

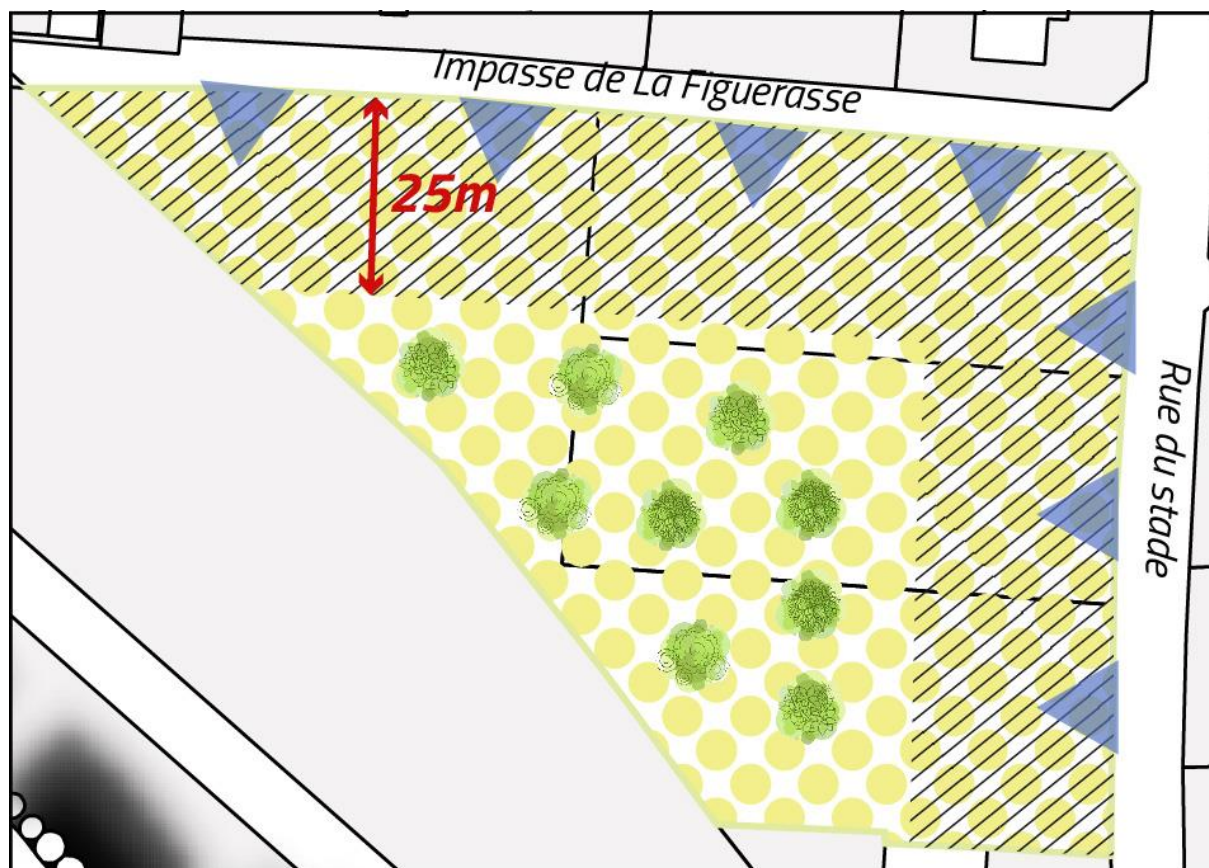
Orientations environnementales et paysagères

Les fonds de jardins seront préservés permettant un maintien de la trame verte au sein du tissu bâti existant.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons ...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Principes d'aménagement



Programme



Habitat individuel ou intermédiaire



Bande de constructibilité principale de 25m

Desserte



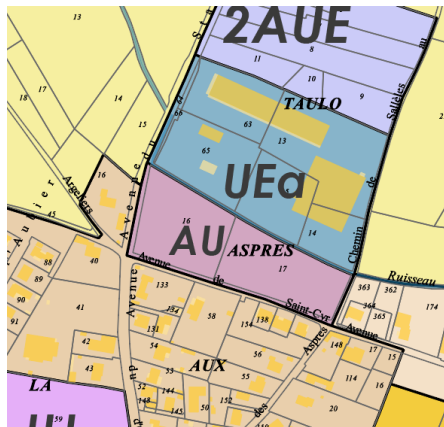
Accès à créer depuis la rue du stade ou de l'impasse de la Figuerasse. Mutualisation des accès si possible.

Paysage / Environnement



Fond de parcelle à protéger.
(annexes des constructions autorisées)

SALLELES D'AUDE – Aspres



Extrait – Plan de zonage

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat comprenant une bande de constructibilité principale de 25m de profondeur

Réseaux : Capacité et desserte suffisantes :

- Eau potable
- Assainissement
- Voirie
- Electricité

Surface :

1,2 ha dont 0,5 hectare situé en bande de constructibilité principale

Objectifs de densité (PADD) :

De l'ordre de 20 logements par hectare au sein de la bande de constructibilité principale.



Vue aérienne - Géoportail

Le site du projet constitue un espace libre entre la zone d'activité commerciale et l'habitat du village de Sallèles d'Aude.

Il est connecté à la RD 418 à l'ouest qui permet de rejoindre la zone commerciale, et à l'avenue de Saint Cyr au sud.

Cet îlot est occupé par des prairies et il est situé en bordure d'un ruisseau.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en densification urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat individuel.

Desserte et organisation viaire

Le site est en contact avec deux voies : à l'est, avec la RD 418, au sud avec l'avenue Saint Cyr.

Les accès se feront uniquement via l'avenue Saint Cyr.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se trouve au sein des extensions récentes de l'urbanisation.

L'objectif est de privilégier l'implantation des constructions en front de bâti de l'avenue Saint Cyr et de permettre la réalisation de jardins ou espaces paysagers à l'arrière des constructions.

Pour la mise en forme du front bâti, les constructions futures devront s'implantées dans la bande de constructibilité principale de 25m

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer la cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité de 15 à 20 logements par hectare. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire.

Orientations environnementales et paysagères

Les fonds de jardins et les abords du ruisseau seront préservés permettant un maintien de la trame verte au sein du tissu bâti existant et une bonne intégration des futures constructions dans le paysage.



Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons ...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.


Principes d'aménagement




Programme

-  Habitat individuel ou intermédiaire
-  Bande de constructibilité principale de 25m

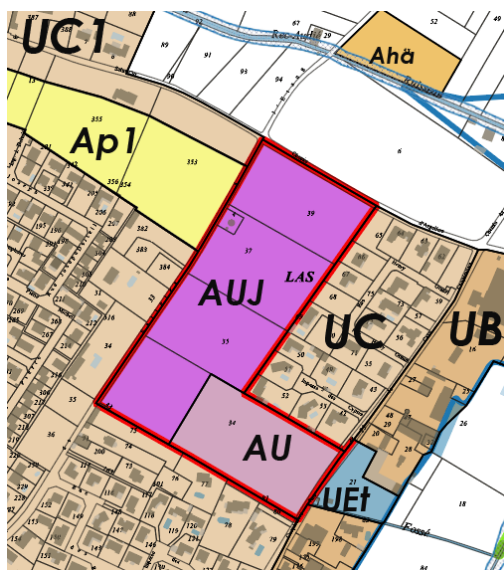
Desserte

-  Accès à créer depuis l'avenue Saint Cyr
Mutualisation des accès si possible.

Paysage / Environnement

-  Fond de parcelle et ruisseau à protéger (annexes des constructions autorisées / Recul obligatoire par rapport au ruisseau)

SALLELES D'AUDE – Saint-Cyr



Extrait – Plan de zonage

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, d'équipement et de tourisme

Réseaux : Capacité et desserte suffisantes :

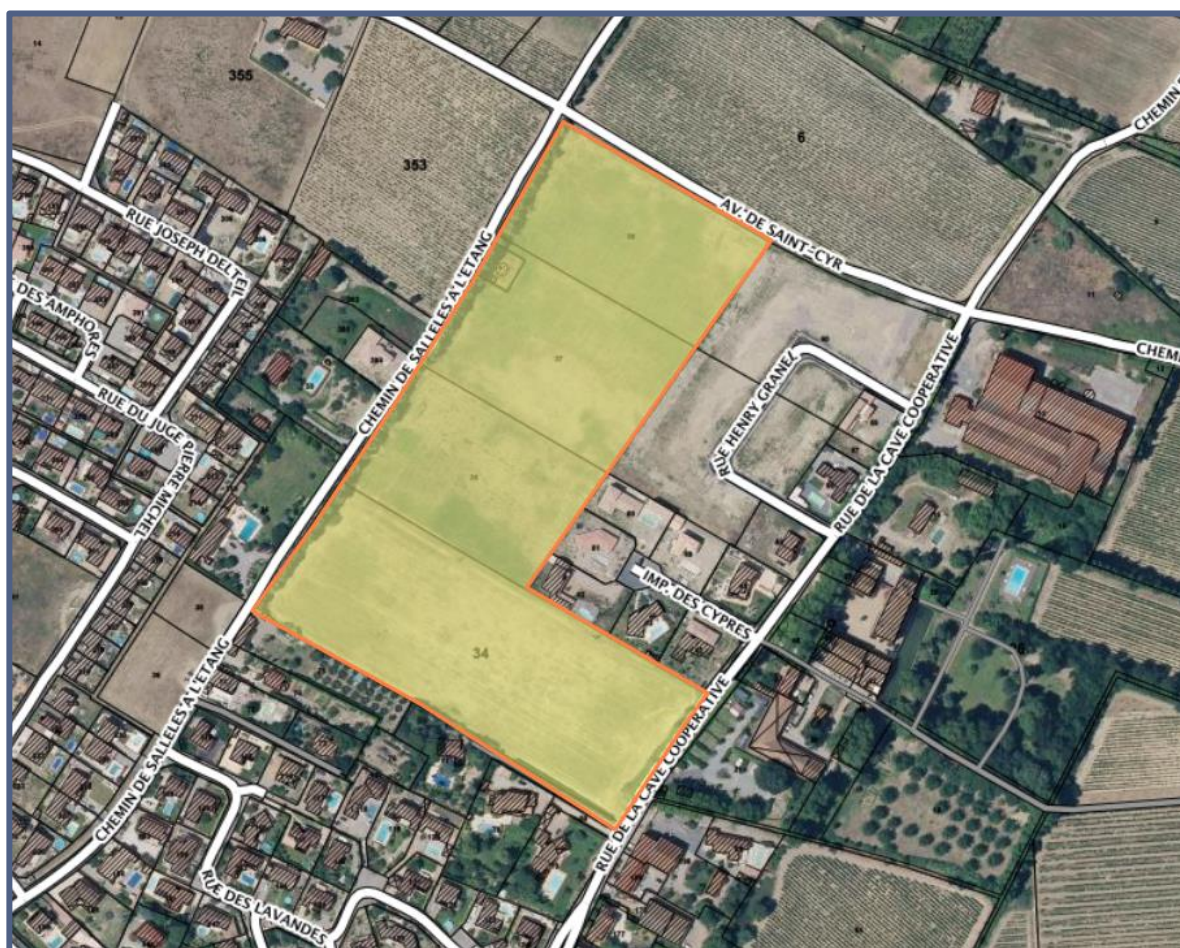
- Eau potable
- Assainissement
- Voirie
- Electricité

Surface :

4,95 ha dont 3,65 ha à vocation d'équipement et 1,3ha à vocation d'habitat

Objectifs de densité (PADD) :

De l'ordre de 20 logements par hectare.



Vue aérienne - Géoportail

Le site du projet constitue un espace libre au nord du village. Plusieurs constructions récentes sont présentes à proximité

Il est connecté au chemin de Sallèles à l'Etang à l'ouest et la rue de la cave coopérative à l'est qui permettent de rejoindre le centre-ville.

Cet îlot est occupé par des prairies.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via des opérations d'ensemble, avec un secteur à vocation dominante d'habitat individuel, un secteur d'accueil d'équipement public et un secteur d'accueil d'hébergement touristique.

Desserte et organisation viaire

Le site est en contact avec deux voies : à l'ouest, avec le chemin de Sallèles à l'Etang, à l'est avec la rue de la cave coopérative.

Les accès se feront prioritairement par ces voies.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se trouve en continuité des extensions récentes de l'urbanisation.

L'objectif est de s'assurer de la cohérence entre les différentes destinations attendues.

Des liaisons (notamment piétonne) devront être réalisées entre les différents secteurs.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer la cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation :

- D'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire.
- D'un pôle d'équipement

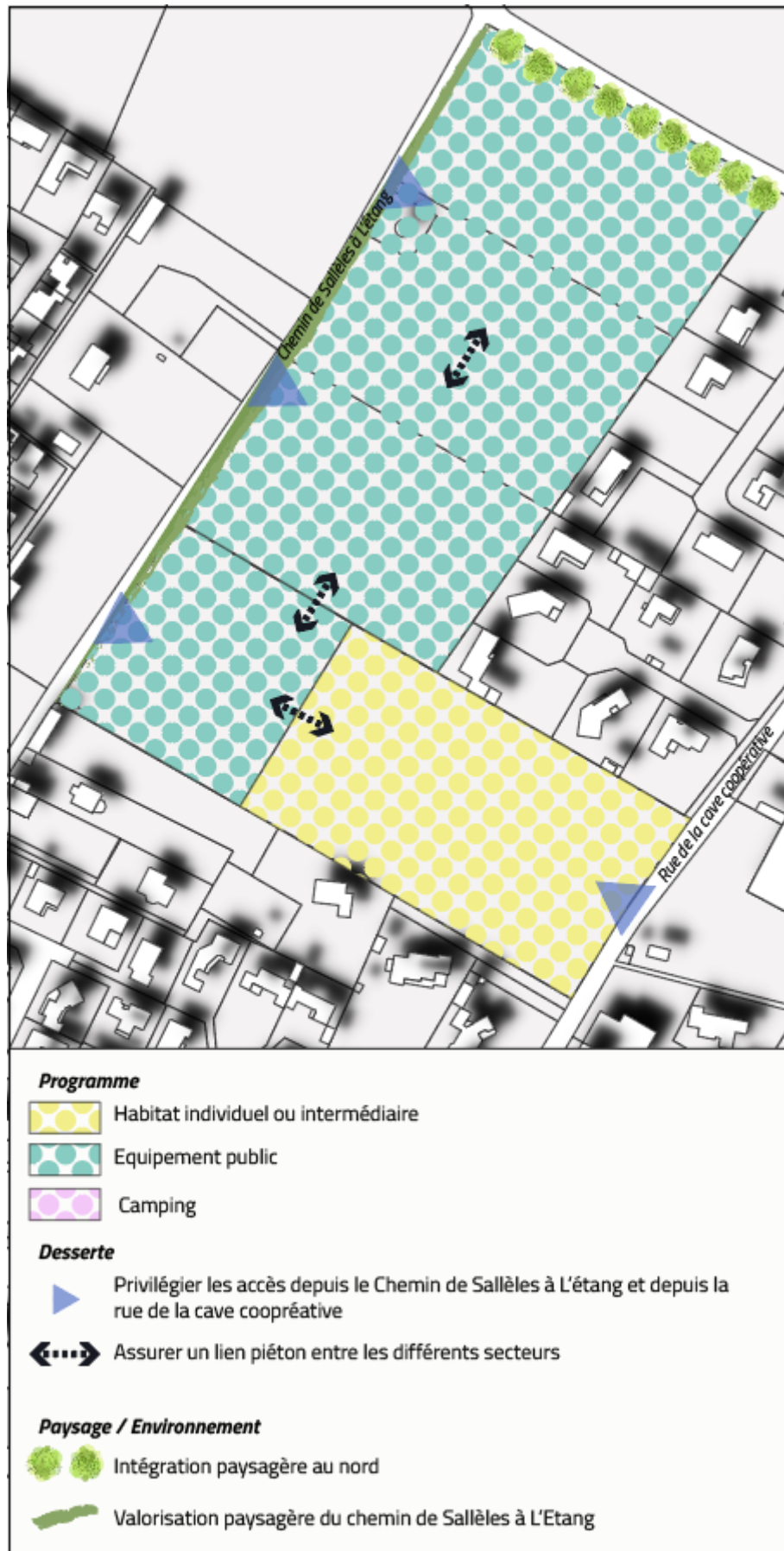
Orientations environnementales et paysagères

Le chemin de Sallèles à l'Etang devra accueillir une valorisation paysagère (plantage d'arbres, ...)

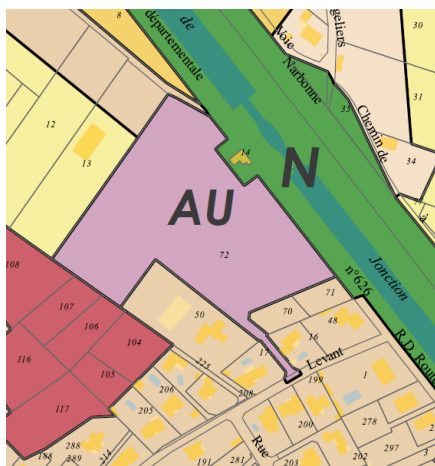
Une intégration paysagère du nord du secteur devra être réalisée.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Principes d'aménagement



SALLELES D'AUDE – Mirepeisset



Extrait – Plan de zonage

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Réseaux : Capacité et desserte suffisantes :

- Eau potable
- Assainissement
- Voirie
- Electricité

Surface :

1,9 hectare

Objectifs de densité (PADD) :

De l'ordre de 20 logements par hectare au sein de la bande de constructibilité principale



Vue aérienne - Géoportail

Le site du projet constitue une extension de l'urbanisation en continuité de quartier d'habitat existant au nord du village.

Il est connecté à la RD 1626 au nord-ouest qui permet de rejoindre le centre-ville, et à la rue du levant au sud.

Cet îlot est occupé par des prairies et il est situé à proximité du canal de jonction.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en densification urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat individuel.

Desserte et organisation viaire

Le site est en contact avec la route de Mirepeisset et la rue du levant.

Les accès se feront principalement par la route de Mirepeisset.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se trouve à proximité des extensions récentes de l'urbanisation.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer la cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites du site.

La façade urbaine avec le canal de jonction devra être travaillé qualitativement.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire.

Orientations environnementales et paysagères


Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons ...) seront orientés préférentiellement pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.


Principes d'aménagement




Programme


 Habitat individuel ou intermédiaire


Desserte

 Accès principal à créer depuis la route de Mirepeisset.

 Permettre un accès au secteur 2AU et un lien piéton

Paysage / Environnement

 Intégration paysagère de l'opération

 Traitement qualitatif (bâti et paysage) de la façade avec la Canal de Jonction