

Commune de Sallèles d'Aude (11)

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision générale du PLU approuvée le 12/12/2019
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM le 04/07/2023
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM le 06/03/2024

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) :

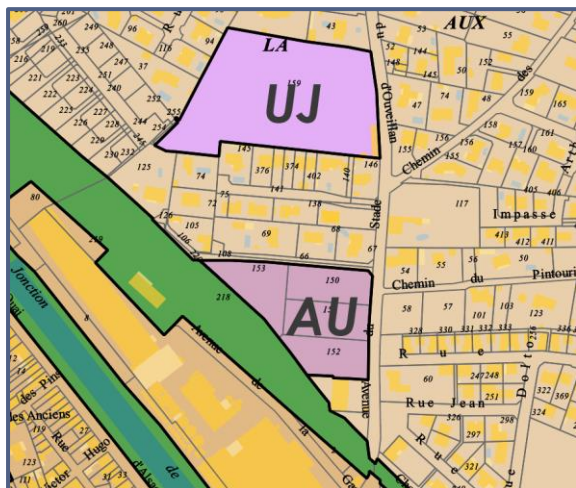
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la 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 :

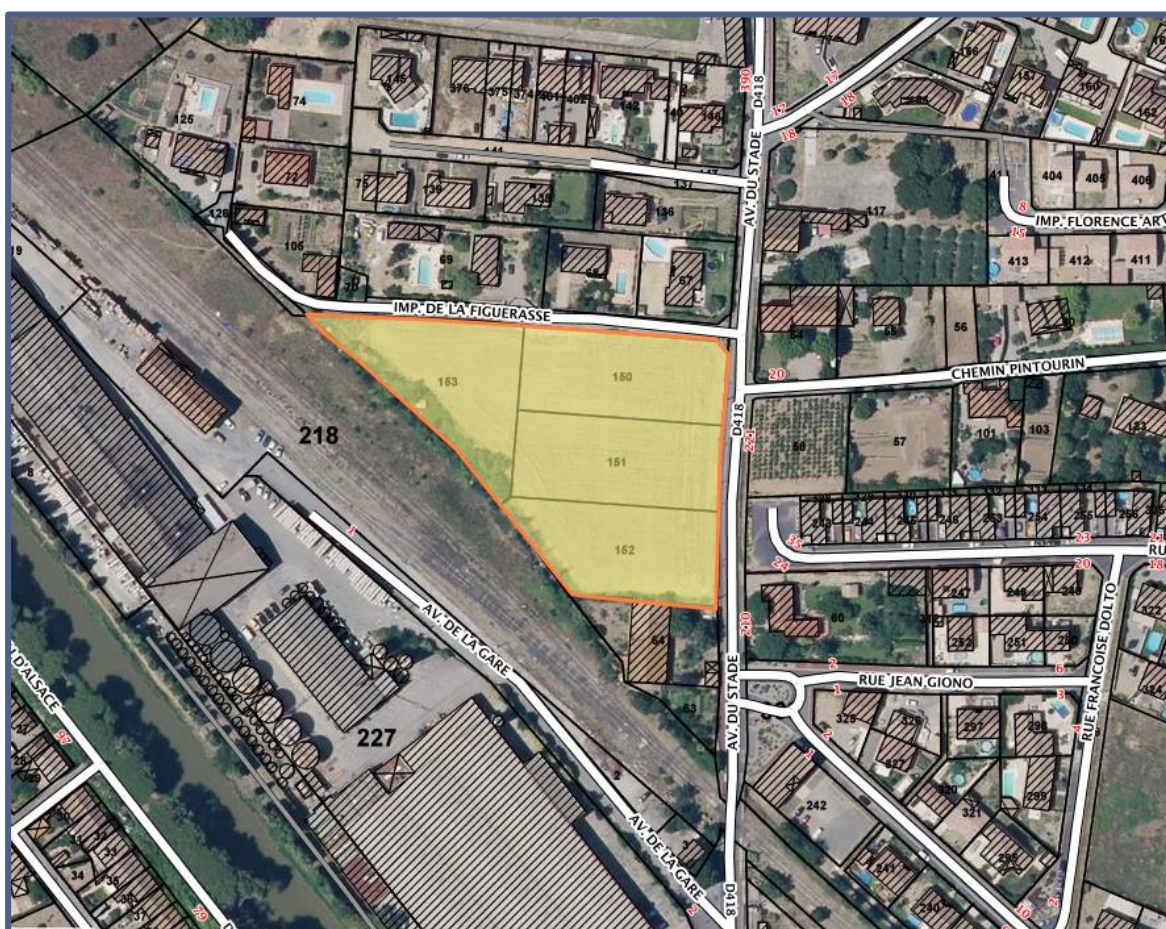
- ☒ Eau potable
- ☒ Assainissement
- ☒ Voirie
- ☒ Electricité

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

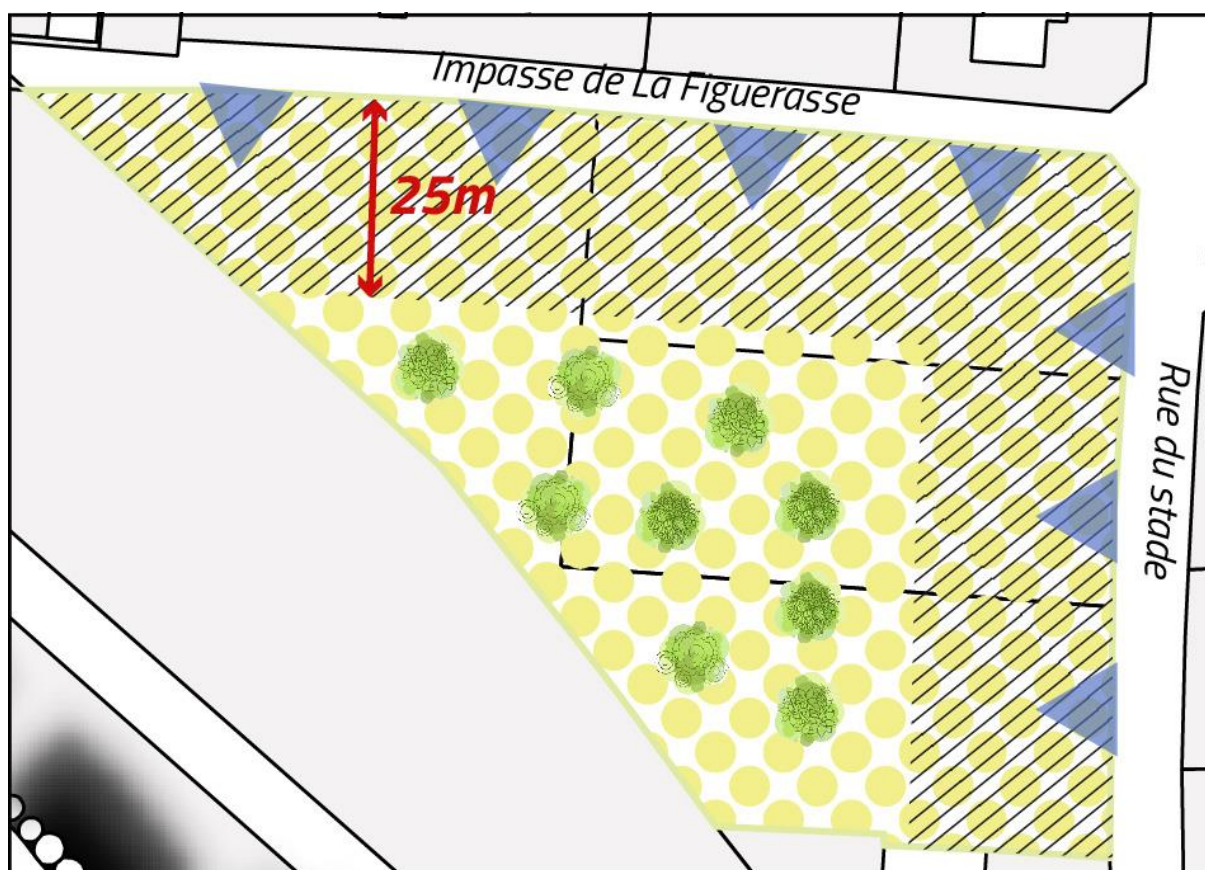
Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif d'une densité de 15 à 20 logements par hectare. Il accueillera principalement de l'habitat individuel et intermédiaire, profitant de la proximité immédiate du centre-bourg.

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

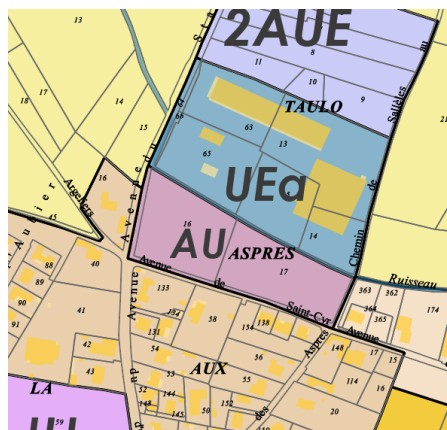


Bande de constructibilité principale de 25m

Desserte

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

Paysage / EnvironnementFond 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'implanter 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

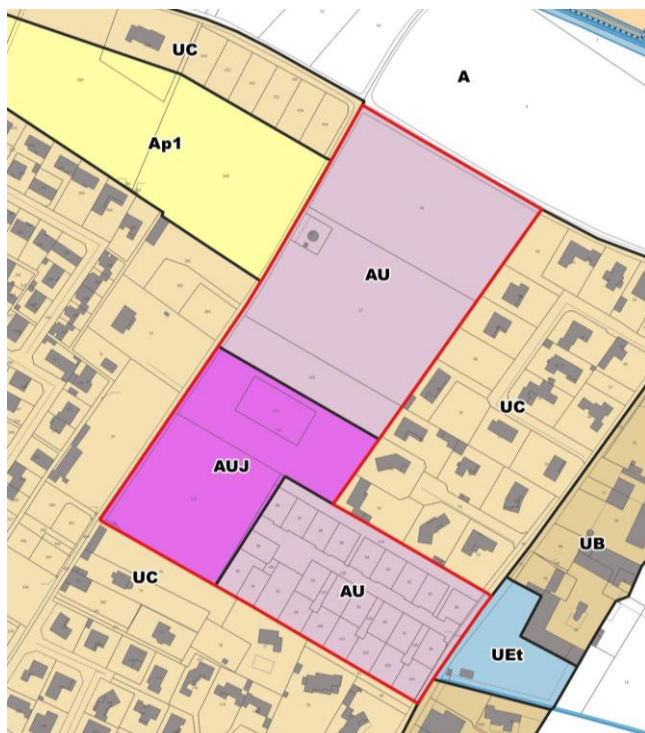


Bande de constructibilité principale de 25m

DesserteAccès 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 – Sallèles à l'étang / Saint Cyr



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

Réseaux : Capacité et desserte suffisantes :

- ☒ Eau potable
- ☒ Assainissement
- ☒ Voirie
- ☒ Electricité

Surface :

4,99 ha dont 3,63 ha à vocation d'équipement et 3,16 ha à vocation d'habitat

Objectifs de densité : de l'ordre de 20 logements par hectare.



Le périmètre de l'OAP est aujourd'hui en partie bâti : réalisation du centre technique municipal et permis d'aménager des « Jardins de Syrah » (25 logements). Les terrains libres restants sont en friche.

Orientations programmatiques

Ce secteur d'extension urbaine sera urbanisé sous forme d'opérations d'ensemble.

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

- De programmes de logements d'une densité de 20 logements par hectare en compatibilité avec le SCoT, soit entre 65 à 75 logements, sur l'ensemble des deux secteurs dédiés à l'habitat. Entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux seront réalisés, conformément au PLH. Les typologies envisagées sont principalement de l'habitat individuel et intermédiaire en R+1.
- D'un pôle d'équipement.

Desserte et organisation viaire

La zone à urbaniser est bordée par trois voies qui permettent d'assurer la desserte de chacun des secteurs d'aménagement qui composeront le site. Ainsi, les accès sont envisagés depuis le chemin de Sallèles à l'Etang pour le secteur d'équipement à l'ouest, depuis le chemin de Sallèles à l'Etang et chemin de Saint-Cyr pour le secteur d'habitat au nord, et depuis la rue de la cave coopérative pour le secteur d'habitat à l'est (« les jardins de Syrah »).

Des liaisons internes, à minima piétonnes, reliant ces trois secteurs d'aménagement sont à prévoir.

Principes de composition urbaine

Le site du projet se situe en continuité avec les extensions récentes de l'urbanisation.

L'aménagement du site veillera à assurer une cohérence entre les différentes destinations attendues (secteurs d'habitat et d'équipement) et l'environnement immédiat.

Ainsi, le choix des typologies et morphologies (formes, hauteur, aspect extérieur, etc.) du bâti créé, s'inscrira en harmonie avec le bâti environnant, sans pour autant exclure des projets architecturaux innovants et contemporains.

Orientations environnementales et paysagères

Les abords des voies devront être accompagnés d'un traitement paysager qualitatif (arbres d'alignement, bandes plantées de diverses states végétales, etc.). Les végétaux utilisés devront être d'essences variées et pris dans la palette des essences locales, adaptées au climat méditerranéen.

Une attention particulière est à apporter au traitement des clôtures bordant l'espace public. Elles seront réalisées de manière harmonieuse à l'échelle de l'opération et obligatoirement accompagnées de végétaux. En cas de clôtures en dur et opaques, celles-ci seront d'une hauteur limitée, afin de maintenir une transparence visuelle sur les jardins privatifs « de devant », qui participent à la valorisation de la rue.

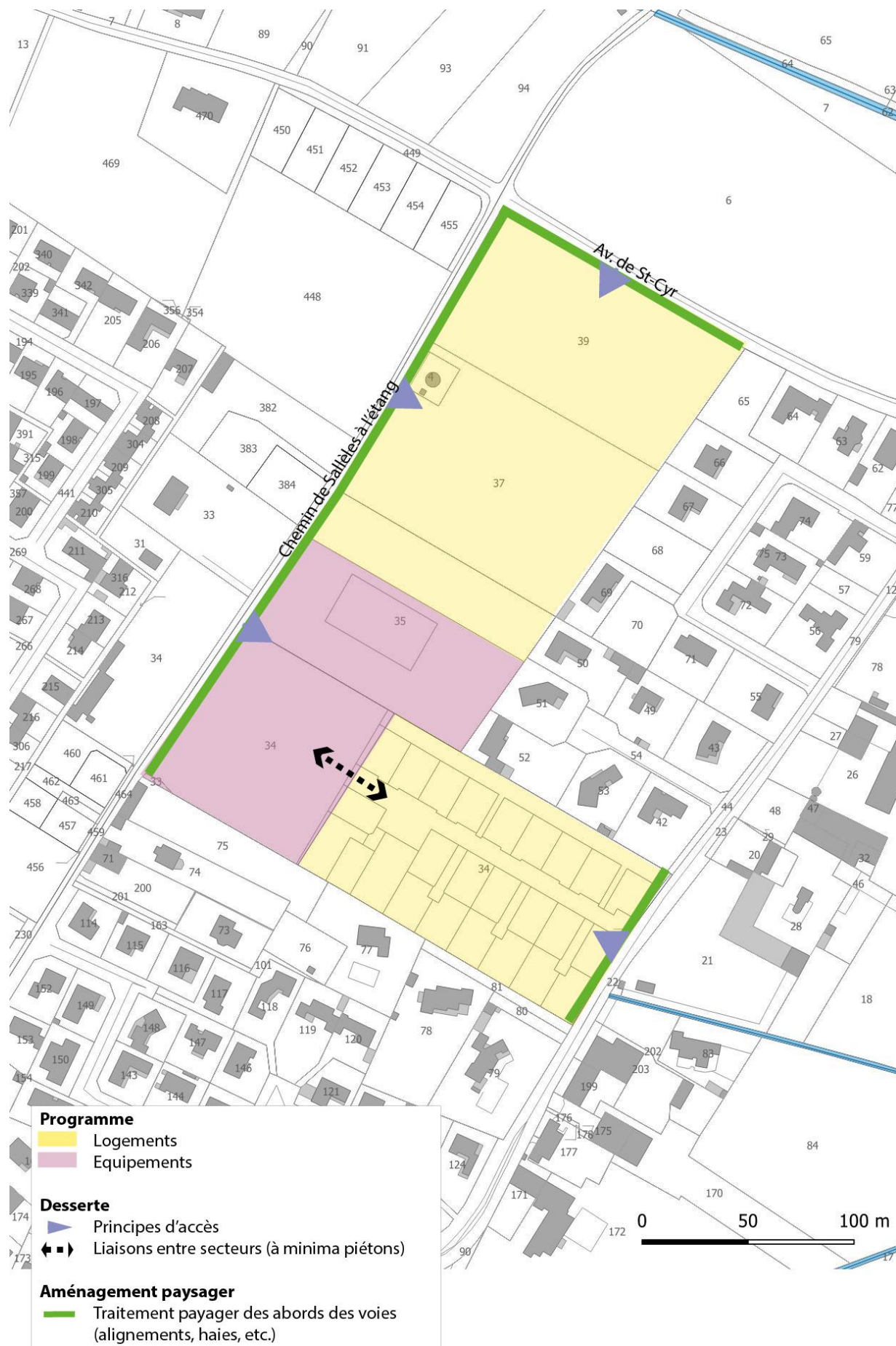
L'implantation et la conception des constructions seront réalisées de manière à optimiser l'espace et à tirer parti –ou à se protéger– du climat, en veillant particulièrement à l'ensoleillement. Ainsi, seront à privilégier les projets compacts, bien orientés, économes en énergie ou à énergie positive, valorisant les ressources naturelles et utilisant des matériaux biosourcés.

Des dispositifs de protections solaires naturelles sont à concevoir pour le bâti et le stationnement aérien.

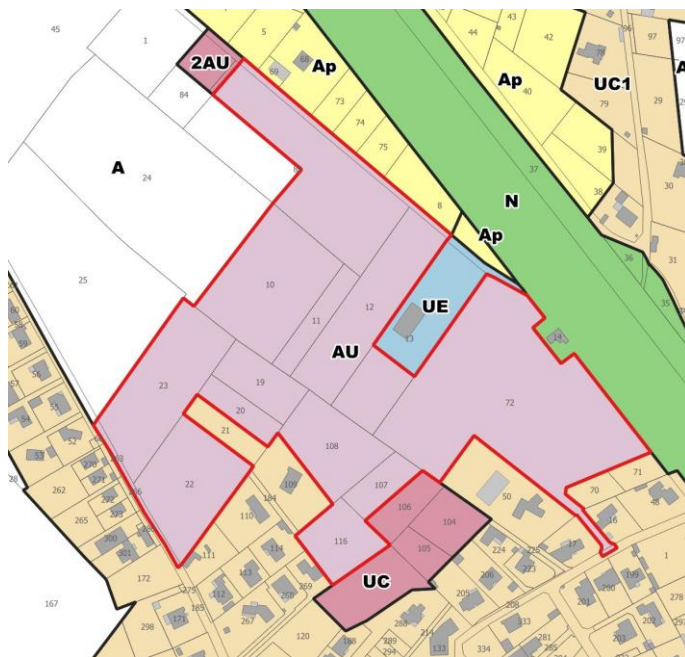
Les opérations devront intégrer des plantations d'arbres, dans les jardins privés, le long des voies et en accompagnement des places de stationnement.

Les opérations d'ensemble veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et intégreront des dispositifs de rétention de l'eau adaptés aux besoins.

Schéma des orientations d'aménagement



SALLELES-D'AUDE – Mirepeisset-Truilhas / Empare Sud



Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Réseaux : Capacité et desserte suffisantes :

- ☒ Eau potable
- ☒ Assainissement
- ☒ Voirie
- ☒ Electricité

Surface : 7 ha

Vocation : habitat

Objectifs de densité : de l'ordre de 20 logements par hectare



Le site de projet constitue une extension de l'urbanisation en continuité de quartier d'habitat existant au nord du village. Une première tranche de l'opération est en cours sur la parcelle 72 (1,9 ha – 29 lots). Le reste de la zone AU représente 5 ha, correspondant à des terrains en friche. Il est situé à proximité du canal de jonction.

Orientations programmatiques

Ce secteur d'extension urbaine sera urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, en deux phases :

- Phase 1 en cours de réalisation : lotissement l'écluse de 29 lots, sur la parcelle 72 au sud-est ;
- Phase 2 : 2024-2030.
- La zone accueillera des constructions destinées à l'habitation, selon une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare, en compatibilité avec le SCoT, soit environ 140 logements sur l'ensemble du site (phase 1 et 2). Entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux seront réalisés, conformément au PLH.

Les typologies envisagées sont principalement de l'habitat individuel et intermédiaire en R+1.

Desserte et organisation viaire

La desserte du site sera organisée depuis les voies qui le bordent : route de Mirepeisset (RD626) et le chemin des Oliviers au nord-est, avenue de Truilhas au sud-ouest et rue du Levant au sud. Cette desserte multiple permet de bien relier le secteur d'extension à la trame viaire existante.

Des liaisons internes sont à prévoir afin d'assurer des continuités de cheminements (à minima piétons) internes (notamment entre le projet phase 1 et le projet phase 2) et prévoir les liaisons futures avec les poches d'urbanisation future (zone 2AU).

Principes de composition urbaine

Le site se situe en continuité avec les extensions récentes de l'urbanisation.

L'aménagement du site veillera à assurer une cohérence dans les formes urbaines avec l'environnement immédiat, en vue de limiter les impacts de voisinage, d'une part, et d'assurer, d'autre part une bonne insertion paysagère du projet vis-à-vis de son environnement naturel.

Ainsi, le choix des typologies et morphologies (formes, hauteur, aspect extérieur, etc.) du bâti créé, s'inscrira en harmonie avec le bâti environnant, sans pour autant exclure des projets architecturaux innovants et contemporains et les franges urbaines devront être traitées avec attention, en particulier à proximité du canal de jonction.

Orientations environnementales et paysagères

Les abords de la route de Mirepeisset devront bénéficier d'un aménagement paysager spécifique, tant dans le traitement des clôtures (obligatoirement végétales), que dans l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments. Les végétaux utilisés devront être d'essences variées et pris dans la palette des essences locales, adaptées au climat méditerranéen.

Sur l'ensemble du quartier, une attention particulière est à apporter au traitement des clôtures bordant l'espace public. Elles seront réalisées de manière harmonieuse à l'échelle de l'opération et obligatoirement accompagnées de végétaux. La hauteur des clôtures en dur ou opaques sera limitée, afin de maintenir une transparence visuelle sur les jardins privatifs « de devant », qui participent à la valorisation de la rue. Les clôtures qui marquent la limite avec la zone agricole seront obligatoirement végétales. Les murs y sont interdits.

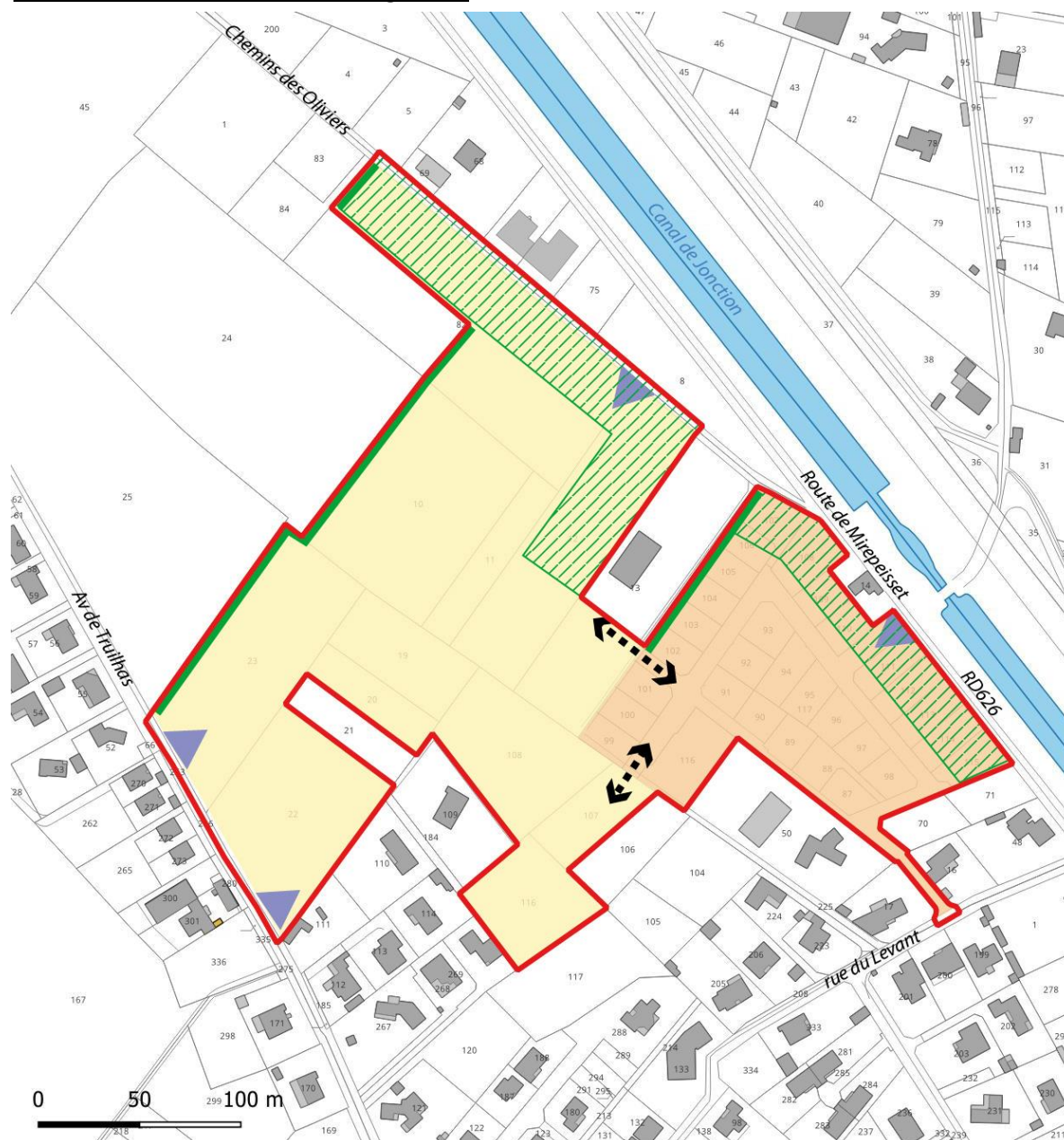
L'implantation et la conception des constructions seront réalisées de manière à optimiser l'espace et à tirer parti -ou à se protéger- du climat, en veillant particulièrement à l'ensoleillement. Ainsi, seront à privilégier les projets compacts, bien orientés, économes en énergie ou à énergie positive, valorisant les ressources naturelles et utilisant des matériaux biosourcés.

Des dispositifs de protections solaires naturelles sont à concevoir pour le bâti et le stationnement aérien.

Les opérations devront intégrer des plantations d'arbres, dans les jardins privés, le long des voies et en accompagnement des places de stationnement.

Les opérations d'ensemble veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et intégreront des dispositifs de rétention de l'eau adaptés aux besoins.

Schéma des orientations d'aménagement



Programme

- Habitat individuel ou intermédiaire - Phase 1 (lotissement en cours)
- Habitat individuel ou intermédiaire - Phase 2

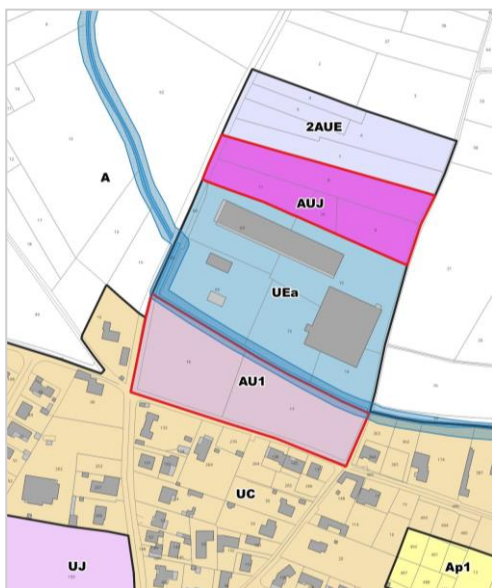
Desserte

- Principes d'accès à créer
- Principes de liaisons interquartiers à créer

Paysage / Environnement

- Traitement qualitatif (bâti et paysage) de la façade en lien avec le canal de jonction
- Haies paysagères à créer

SALLELES-D'AUDE – Route d'Ouveillan Nord



**Zone à urbaniser à vocation
d'équipement public**

Réseaux : Capacité et desserte
suffisantes :

- ☒ Eau potable
- ☒ Assainissement
- ☒ Voirie
- ☒ Electricité

Surface : 0,98 ha

Vocation : équipement public



Le site de projet se situe le long de la route d'Ouveillan au nord de la zone d'activités commerciales. Le site représente moins de 1 ha de terrains en friche.

Orientations programmatiques

Ce secteur d'extension urbaine est dédié à l'implantation d'équipement public.

Il est prévu pour l'accueil d'une caserne des pompiers ou/et d'une caserne de gendarmerie.

Desserte et organisation viaire

La desserte du site sera organisée depuis les voies qui le bordent : à minima un nouvel accès sera créé depuis la route d'Ouveillan.

Principes de composition urbaine

Le site se situe en continuité avec la zone d'activités commerciale de Sallèles-d'Aude.

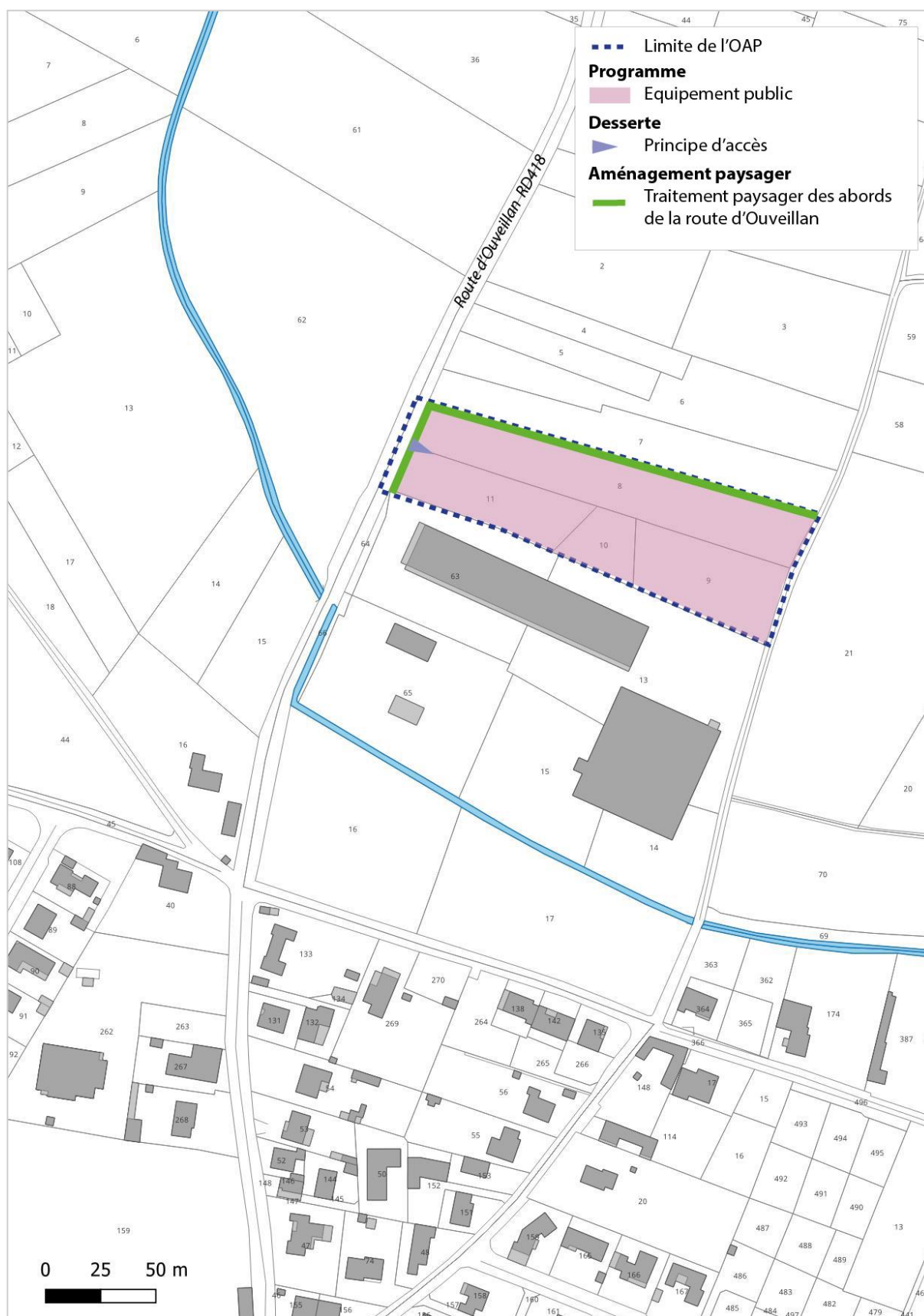
L'aménagement du site et la composition urbaine répondront aux contraintes propres à l'aménagement des équipements publics programmés.

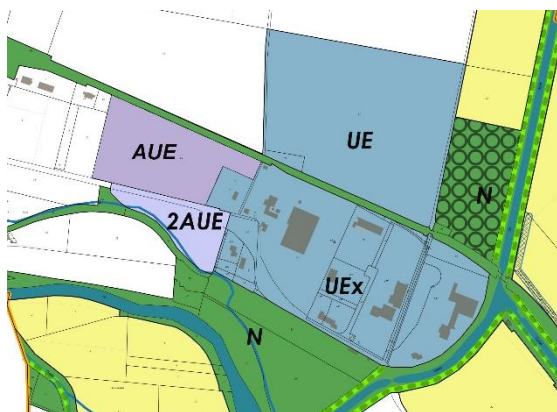
Orientations environnementales et paysagères

Les abords immédiats de la route d'Ouveillan et la bordure avec la zone agricole devront bénéficier d'un aménagement paysager spécifique, en vue de favoriser l'intégration paysagère de la zone à urbaniser située en entrée Nord du village.

Les clôtures en dur, si elles sont nécessitées par le programme de l'opération, devront obligatoirement être accompagnées de plantations réalisées du côté extérieur, de manière à créer un premier plan végétalisé depuis la route d'Ouveillan.

Les végétaux utilisés devront être d'essences variées et pris dans la palette des essences locales, adaptées au climat méditerranéen.

Schéma des orientations d'aménagement

SALLELES D'AUDE – ZI DE TRUILHAS**ZONE AUE**

Zone à urbaniser ouverte à vocation économique

Réseaux : capacité et desserte suffisantes à proximité immédiate

Surface : 5 ha

Vocation PADD : Activités et énergies renouvelables

1 - Vue du site, vers la ZI de Truilhas



Le site de projet se situe dans la zone industrielle de Truilhas, à environ 4 km du centre du village de Sallèles-d'Aude. Elle est délimitée au sud par la RD1626, au nord par la voie ferrée et se situe en continuité de la ZI. La rivière de la Cesse se situe au sud de la route départementale, et sa ripisylve se distingue au loin.

Vocation de l'aménagement

La vocation du secteur est la réalisation d'une ferme photovoltaïque au sol.

L'urbanisation de ce secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP et, le cas échéant, le règlement.

Voirie et réseaux

Le site sera accessible depuis le chemin existant de Sallèles à Argeliers à l'est. Une piste d'accès et de maintenance pourra être aménagée en périphérie de la zone d'activités.

Le projet ne nécessite pas de raccordements aux réseaux AEP et AEU.

Principes d'insertion paysagère

Une haie vive d'essences variées sera plantée en limite Sud et Ouest, à l'extérieur de la clôture qui borde et sécurise le site. Ces plantations offriront un premier plan qualitatif et non uniforme depuis la route départementale RD1626 au droit du site. Au Sud, la haie sera prolongée devant le poste source afin de favoriser l'intégration paysagère du projet depuis l'est.

Orientations programmatiques et échéancier prévisionnel :

Le secteur accueillera une ferme photovoltaïque au sol d'une puissance d'environ 4,4 MWc.

La production prévisionnelle est d'environ 7 300 MWh/an, ce qui permettrait d'alimenter en électricité environ 3 300 équivalents habitants.

L'aménagement du site est programmé pour 2023/2024.

La durée d'exploitation est de 30 ans.

Principes d'aménagement

