



1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
SALLES D'AUDE

SALLES D'AUDE LE

SIGNATURE :

| Date(s) | Nature des modifications | Dessiné | Vérfié | Ind |
|-----------------|--------------------------|---------|--------|-----|
| 22 Février 2023 | APPROBATION | CB | AF/YB | a |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

3



BZ-09804

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Aude - Salles d'Aude

Modification du PLU Commune de Salles d'Aude

OAP après Modification

- Secteur Croix de la Belle

| Version | Date | Objet | Rédaction | Validation | |
|---------|----------|----------|-----------|------------|----------|
| | | | | | |
| 1 | Mai 2022 | Création | JA | AFT | |
| | | | | | BZ-09804 |



TABLE DES MATIERES

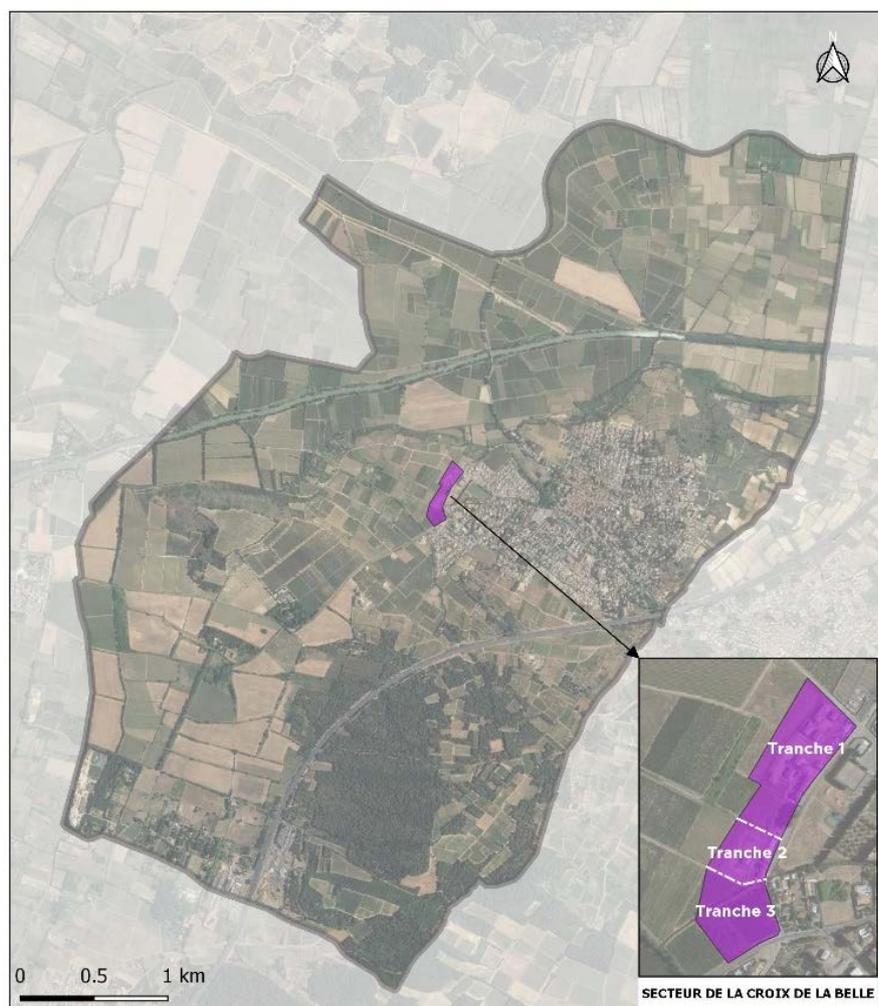
| | | |
|--------|--|---|
| 1. | SECTEUR DE LA « CROIX DE LA BELLE »..... | 3 |
| 1.1. | Localisation du secteur et périmètre de l'OAP..... | 3 |
| 1.1.1. | Caractéristiques du secteur « Croix de la Belle »..... | 3 |
| 1.2. | Objectifs attendus | 4 |
| 1.3. | Les principes d'aménagement..... | 5 |
| 1.4. | Schéma de l'OAP..... | 7 |

1. SECTEUR DE LA « CROIX DE LA BELLE »

1.1. Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

1.1.1. Caractéristiques du secteur « Croix de la Belle »

- Superficie totale : **4,9 hectares**
- **Secteur bordé par trois axes structurants :**
 - Avenue de Coursan (D31)
 - Chemin du Ribayrol
 - Chemin de Rouch
- **Situé à proximité des équipements sportifs**
- **Zone de plaine : prédominance culture vigne**



X Un aménagement prévu en plusieurs tranches

L'aménagement du secteur sous forme d'opération d'ensemble a été prévu en plusieurs tranches :

- **Tranche 1** : superficie de 28 408 m²
 - Parcelles cadastrées n° AP 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87,88, 89, 90, 91, 92, 93,94, 95, 96, 97, 98, 99, 100,101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 114, 115, 116, 117, 118, 119, 129, 133p
 - Zone 1AUa, 1AUb et 1AUep du PLU

- **Tranche 2** : superficie 7 511 m²
 - Parcelles cadastrées n° AP 69,,70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133p, 134, 135
 - Zone 1AUa, 1AUb et 1AUep du PLU

- **Tranche 3** : superficie de 10 095 m²
 - Parcelles cadastrées n° AP 25, 28p, 65 et 67
 - Zone 1AUc et 1AUep du PLU

Les tranches 1 et 2 ont déjà été réalisées. La réalisation de la tranche 3 viendra finaliser l'aménagement du secteur "Croix de la Belle". Dans le cadre de cette dernière tranche il s'agira de marquer l'entrée de la commune avec une opération de logement sociaux dense, un commerce, puis se raccrocher à l'existant avec l'implantation des terrains à bâtir.

1.2. Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Est
- Accueil différencié d'une grande partie de la population communale
- Affirmation du principe de mixité fonctionnelle et sociale
- Traitement de l'entrée de ville depuis l'avenue de Coursan
- Intégration urbaine d'une voie d'évitement de l'hyper centre villageois reliant l'avenue de Coursan et l'avenue de Nissan
- Préservation d'ouvertures visuelles sur le grand paysage à travers une organisation spécifique de l'espace public

1.3. Les principes d'aménagement

X Une nouvelle programmation de logements dans le respect du principe de mixité sociale

L'aménagement de la tranche 3 permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements tout en permettant également l'implantation d'un commerce et d'activités de services.

- **Tranche 1** : 32 logements dont 10 logements sociaux
- **Tranche 2** : 16 logements dont 5 logements sociaux
- **Tranche 3** : 17 logements dont 5 logements sociaux

X Assurer la mixité des fonctions :

- Anticiper un emplacement dédié aux équipements publics ;
- Préparer une mixité résidentielle en réservant des emplacements appropriés aux typologies bâties souhaitées ;
- Identifier des fronts « bâtis » susceptibles de marquer les axes structurants par des implantations adaptées et des hauteurs appropriées à la mixité des fonctions le long de l'Avenue de Coursan (habitat / commerce notamment) et à la mixité sociale ;
- Proposer un épannelage bâti adapté depuis les axes structurants jusqu'au grand paysage ;
- Structurer l'espace public (notamment de voirie) par des volumes d'habitat se prêtant à une architecture plus urbaine et une densité pertinente pour assurer l'émergence d'un nouveau quartier greffé.

X La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement des tranches 1 et 2 du secteur, deux bassins de rétention ont été dimensionnés de 4 333 m² et de 1 187 m² de sorte à assurer la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone et notamment de recevoir les eaux de surface récupérées dans un réseau de collecte et acheminées jusqu'à eux.

Toutefois, en complément, dans le cadre de la tranche 3, il est préconisé :

- Une gestion intégrée à la parcelle ;
- L'utilisation de chaussées avec systèmes d'avaloirs pour les axes de circulation motorisés ;
- Des revêtements favorisant la libre circulation de l'eau au niveau des cheminements doux, des aires de stationnements, et des espaces publics ;
- L'aménagement de 45% au minimum de la superficie totale du terrain en espaces libres et la conservation de 20% de la superficie totale du terrain en pleine terre.

X Un traitement paysager des interfaces

Afin de veiller à la qualité de l'entrée de ville par l'avenue de Coursan, de réduire les impacts visuels depuis le chemin du Ribayrol et de s'assurer du traitement de l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole, les aménagements de la tranche 3 devront prévoir :

- Un traitement végétal en bordure de la RD 31 afin de travailler la séquence d'entrée de ville ;
- Un traitement végétal le long du chemin du Ribayrol ;
- Une bande végétalisée pour traiter la frange avec la zone 1AUep destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Conserver les perspectives visuelles sur les éléments remarquables du paysage environnant depuis des axes internes à la zone (largeur minimale de 10m) ;
- Optimiser la pénétration du végétal sur les marges de la zone ;

Ces traitements paysagers devront éviter d'être composés de haies d'une seule essence et de façon générale, les espaces verts devront privilégier des essences végétales de type méditerranéennes, résistantes à la sécheresse.

X Traiter l'axe comme un espace public assurant la perméabilité visuelle du secteur

- Une halte TC devra être anticipée au débouché du chemin du Ribayrol au croisement de l'Avenue de Coursan ;
- Opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaires au fonctionnement de proximité ;
- Une largeur de voie adaptée au contexte paysager du secteur est essentielle : largeur minimale des axes internes pénétrants : 10 m et largeur maximale de l'axe interne traversant 5.5 m.

X Traiter l'axe en voirie résidentielle mixte

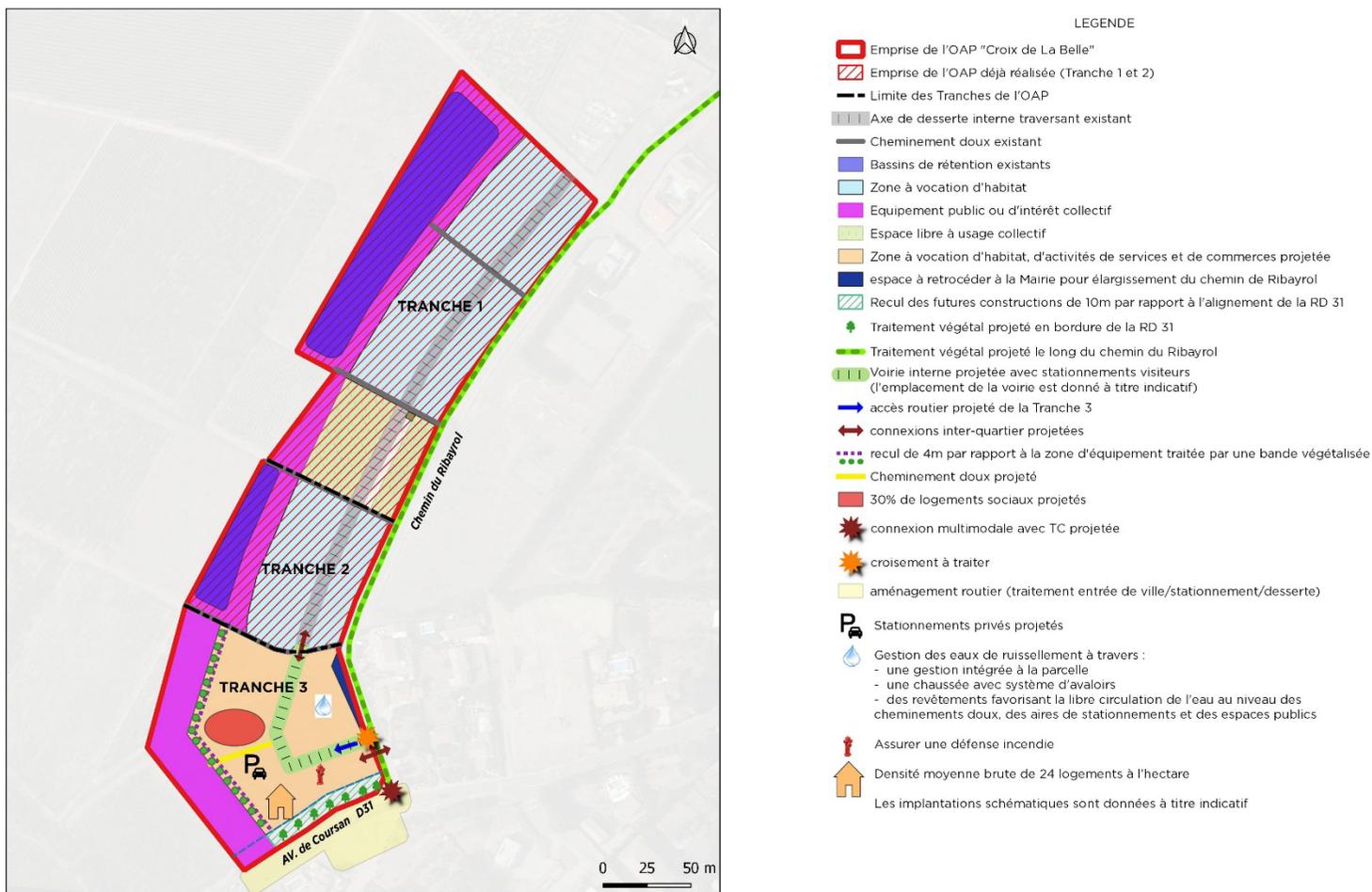
La localisation des garages à l'alignement est imposée afin de mixer les fonctions de la rue et de donner du volume à l'axe tout en protégeant l'intimité des parcelles.

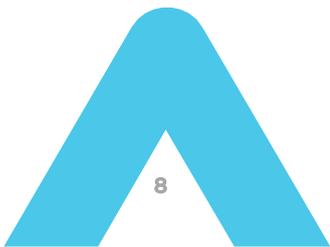
X Assurer la complémentarité entre espace public et espace privé de façon graduée

- Les clôtures qui structurent l'axe doivent être livrées avec la rue, afin d'éviter de devoir harmoniser les initiatives privées ;
- Le végétal qui structure la rue en volume doit assurer une transition entre rue et logement.

1.4. Schéma de l'OAP

La partie schématique de l'OAP ci-dessous n'a pas vocation à fixer les principes d'aménagement à la parcelle, le positionnement est donné à titre indicatif.





ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -
Département de l'Aude - **Salles d'Aude**
Modification du PLU Commune de Salles d'Aude
BZ-09804

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR