

2ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEURS "DES CAUNELLES" ET "CABOTERRANO"

MAITRE
D'OUVRAGE :
SALLES D'AUDE

SALLES D'AUDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Mars 2024	Création	CB	JA/VL	a
Février 2025	DATE APPROBATION LE : 10/04/2025	CB	JA/VL	b

4



BZ-10535

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



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Aude - Commune de Salles d'Aude

2^{ème} modification de droit commun du PLU

OAP après Modification

- Secteur « des Caunelles »
- Secteur « Caboterrano »

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mars 2024		VL	JA



TABLE DES MATIERES

1.	PHASAGE DES ZONES A URBANISER : SECTEUR « DES CAUNELLES » ET « CABOTERRANO ».....	1
2.	OAP SECTEUR « DES CAUNELLES ».....	2
2.1.	Localisation du secteur et périmètre de l'OAP.....	2
2.2.	Objectifs attendus	3
2.3.	Les principes d'aménagement.....	4
2.4.	Schéma de l'OAP.....	6
3.	OAP SECTEUR « CABOTERRANO ».....	7
3.1.	Localisation du secteur et périmètre de l'OAP.....	7
3.2.	Objectifs attendus	8
3.3.	Les principes d'aménagement.....	9
3.4.	Schéma de l'OAP.....	11

1. PHASAGE DES ZONES A URBANISER : SECTEUR « DES CAUNELLES » ET « CABOTERRANO »

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Surface (ha)	Densité moyenne brute (lgt/ha)	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Echéance	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
OAP secteur « des Caunelles »	1,22	29	35	14	Court terme*	Cette zone pourra être aménagée après achèvement de l'aménagement du secteur « Caboterrano »
OAP secteur « Caboterrano »	2,94	33	98	39	Court terme*	Cette zone sera aménagée prioritairement au secteur « des Caunelles »

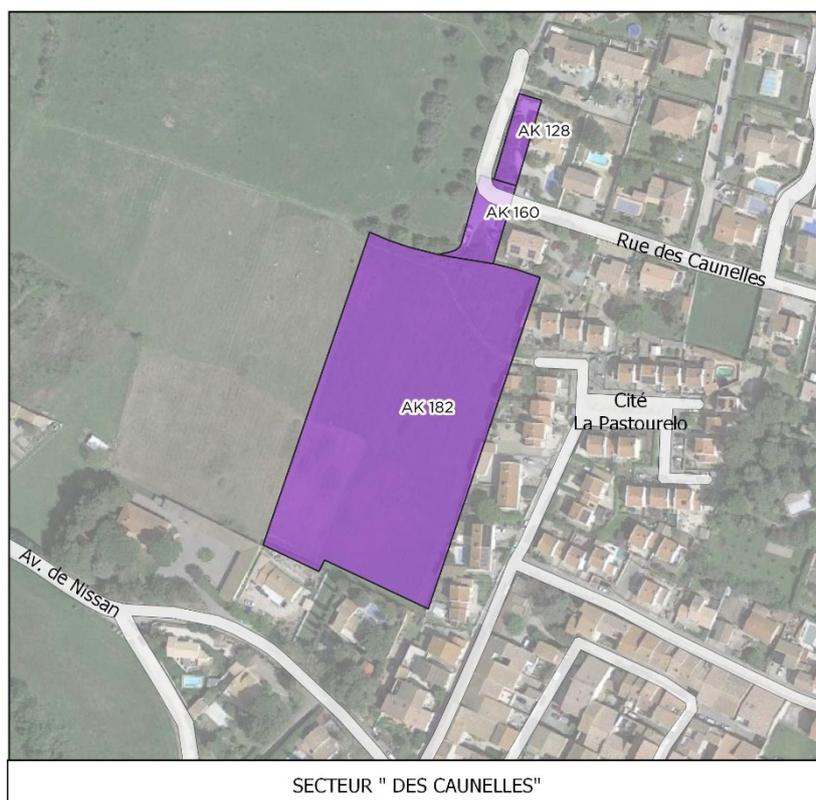
* L'échéance à court terme peut se situer entre 0 et 4 ans.

2.OAP SECTEUR « DES CAUNELLES »

2.1. Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

- ✕ **Caractéristiques du secteur « des Caunelles »**
- **Superficie totale** : 1,22 hectares
- **Secteur bordé par trois axes structurants** :
 - Avenue de Nissan au Sud ;
 - Rue des Caunelles au Nord ;
 - La Cité la Pastourello à l'Est.
- Situé à proximité du centre du village et de toutes ses commodités (mairie, poste, fleuriste, marché, épicerie/boulangerie, école primaire et maternelle, supermarché, équipements sportifs communaux, etc.).
- **Occupation du sol actuelle** : friches herbacées, prairies et bâtis individuels.

La cartographie ci-après permet de localiser les parcelles concernées par l'aménagement du secteur « des Caunelles » classées en zone 1AUf.





X Une offre diversifiée en logements dans un cadre choisit et dirigé par la Municipalité

L'aménagement du secteur sous la forme d'une d'opération d'ensemble prévoit la réalisation :

- De 60% de terrains à bâtir pour de l'habitat individuel ;
- De 40% de logements sociaux en bâtiment collectif.

2.2. Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Nord-Ouest villageois ;
- Création d'une liaison entre l'Avenue de Nissan et la Rue des Caunelles et anticipation d'une halte TC ;
- Affirmation d'une greffe villageoise autour du secteur élargi du Château ;
- Accueil d'une grande partie de la population communale à venir ;
- Affirmation des principes de mixité sociale.

2.3. Les principes d'aménagement

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

L'aménagement du secteur « des Caunelles » permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements, tout en assurant le respect du principe de mixité sociale :

- 35 logements sont prévus, dont 21 lots à bâtir (R+1 maximum) et 14 logements sociaux (R+2 maximum) ;
- 2 places de stationnement par lot à bâtir;
- 1 place de stationnement par logement en bâtiment collectif ;
- 14 places de stationnement visiteurs.

X Assurer la mixité des fonctions :

- Préparer la mixité en réservant des emplacements appropriés aux fonctions résidentielles souhaitées ;
- Identifier des fronts « bâtis » lisibles aux abords des axes structurants (notamment la liaison Av. de Nissan / Rue des Caunelles) par des implantations adaptées à l'alignement et des hauteurs appropriées.

X La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement du secteur « des Caunelles », un bassin de rétention a été dimensionné 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, afin de prévenir le risque d'inondation.

Ce bassin de rétention situé au Sud de la zone, traité paysagèrement récupéra les eaux pluviales et sera planté avec des essences adaptées au climat méditerranéen, qui justifieront d'une fonction d'épuration des eaux avant leur rejet.

X Un traitement paysager des interfaces

Afin de veiller à la qualité de l'entrée de ville par l'avenue de Nissan, à l'intégration du nouveau quartier avec les quartiers résidentiels voisins et de s'assurer du traitement de l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole, les aménagements du secteur « des Caunelles » devront prévoir :

- Un alignement paysager dense agrémenté d'arbustes avec des essences méditerranéennes en frange Ouest et Est ;
- Un traitement paysager en bordure de voie secondaire ;
- Un aménagement paysager à l'entrée de la zone, depuis la Rue des Caunelles ;

- 
- Un aménagement paysager bordant l'emplacement privilégié pour la réalisation de logements sociaux ;
 - Un aménagement paysager bordant le bassin de rétention projeté ;
 - De conserver les perspectives visuelles sur les éléments du paysage environnant.

Ces traitements paysagers ne devront pas être composés de haies d'une seule essence et de façon générale, privilégier des essences végétales de type méditerranéennes, résistantes à la sécheresse. Devront être interdites les plantes invasives et allergènes.

✕ **Traiter l'axe comme un espace public :**

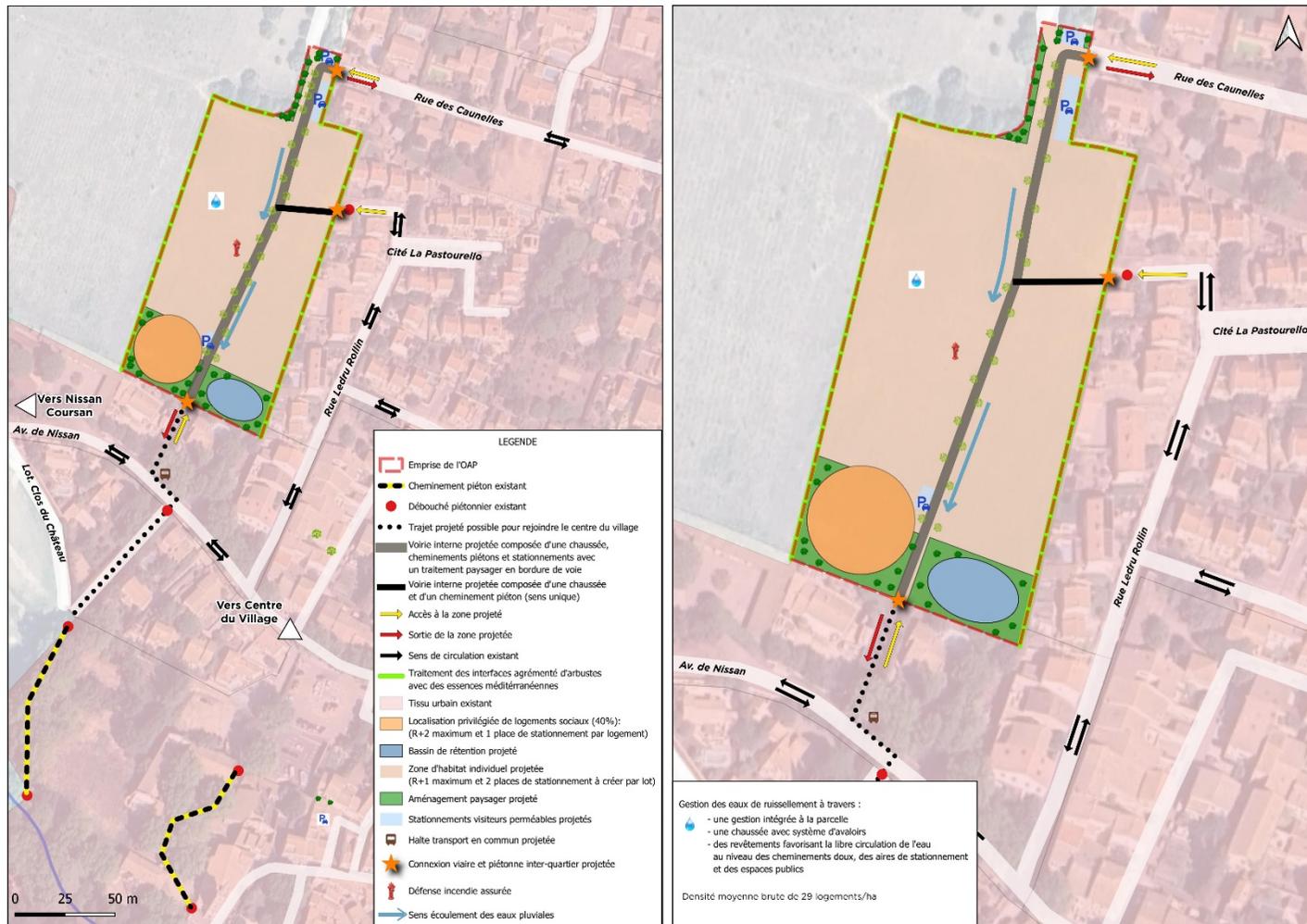
- Une halte TC devra être anticipé au débouché du secteur sur l'Avenue de Nissan ;
- Au-delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

✕ **Assurer la complémentarité entre espace public et espace privé de façon graduée**

- Les seuils d'entrée doivent permettre de structurer la rue par points ;
- 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.

2.4. 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.

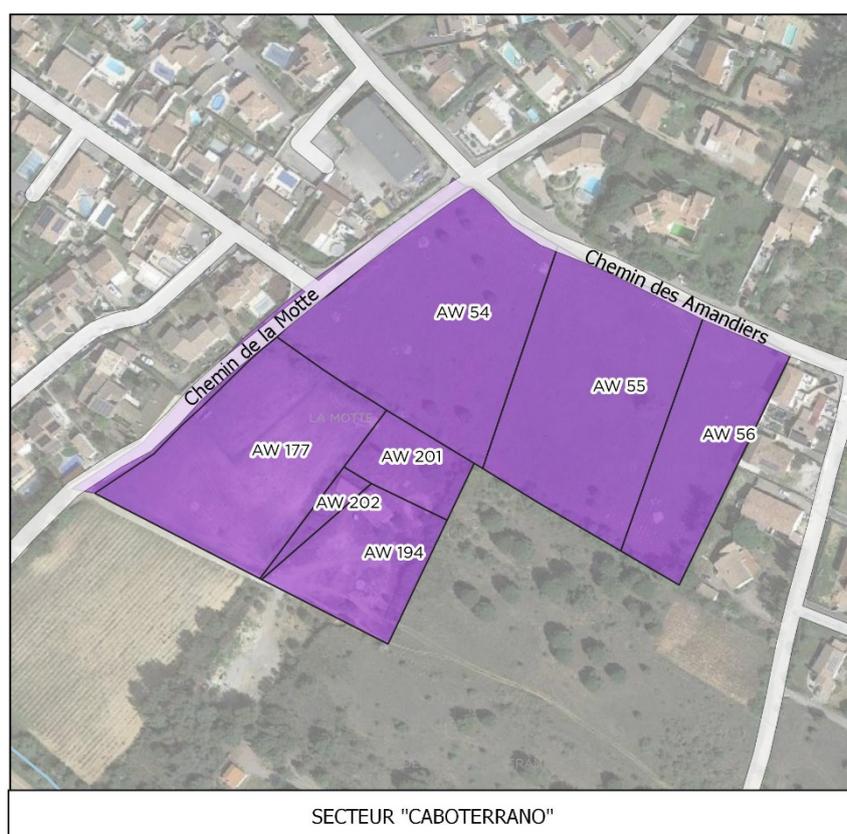


3.OAP SECTEUR « CABOTERRANO »

3.1. Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

- ✕ Caractéristiques du secteur « Caboterrano »
- **Superficie totale** : 2,94 hectares
- **Secteur bordé par deux axes structurants** :
 - Chemin de la Motte à l'Ouest ;
 - Chemin des Amandiers au Nord.
- **Situé plus en périphérie mais à proximité du centre du village et de toutes ses commodités** (mairie, poste, fleuriste, marché, épicerie/boulangerie, école primaire et maternelle, supermarché, équipements sportifs communaux, etc.).
- **Occupation du sol actuelle** : friches arbustives et un hangar agricole destiné à la démolition.

L'illustration suivante présente les parcelles concernées par l'aménagement du secteur « Caboterrano » correspondant à la nouvelle zone 1AUg, anciennement 2AUb.





X Une offre diversifiée en logements dans un cadre choisit et dirigé par la Municipalité

L'aménagement du secteur sous la forme d'une d'opération d'ensemble prévoit la réalisation :

- De 60% de terrains à bâtir pour le logement individuel ;
- De 40% de logements sociaux en bâtiment collectif.

3.2. Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Sud villageois ;
- Comblement d'une dent creuse du secteur de la Motte ;
- Diversification des typologies résidentielles du secteur de la Motte ;
- Accueil d'une partie de la population communale à venir ;
- Affirmation des principes de mixité sociale ;
- Intégration optimale du relief.

3.3. Les principes d'aménagement

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

L'aménagement du secteur « Caboterrano » permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements, tout en assurant le respect du principe de mixité sociale :

- 98 logements sont prévus, dont 59 lots à bâtir (R+1 maximum) et 39 logements sociaux (R+2 maximum) ;
- Pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par lot à bâtir et 0,5 place par logement pour le stationnement visiteur ;
- Pour l'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement et au moins 1 place pour 5 logements créés pour le stationnement visiteur.

X Assurer la mixité des fonctions :

- Préparer la mixité en réservant des emplacements appropriés aux fonctions résidentielles souhaitées ;
- Identifier des fronts « bâtis » lisibles en relation avec la topographie du secteur par des implantations adaptées et des hauteurs dégressives appropriées ;
- Intégrer l'hétérogénéité du tissu villageois en proposant un épannelage adapté des hauteurs de construction depuis le haut du secteur jusqu'aux secteurs pavillonnaires bas (plain pied) jouxtant le Chemin de la Motte (en contrebas).

X La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement du secteur « Caboterrano », un bassin de rétention a été dimensionné 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, afin de prévenir le risque d'inondation.

Ce bassin de rétention situé au Sud de la zone, traité paysagèrement récupéra les eaux pluviales et sera planté avec des essences adaptées au climat méditerranéen, qui justifieront d'une fonction d'épuration des eaux avant leur rejet.

X Un traitement paysager des interfaces

Afin de veiller à l'intégration du nouveau quartier avec les quartiers résidentiels voisins et de s'assurer du traitement de l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole, les aménagements du secteur « Caboterrano » devront prévoir :

- Un alignement paysager dense agrémenté d'arbustes avec des essences méditerranéennes en frange Sud et Est ;

- 
- La conservation des arbustes et amandiers et les compléter par de nouvelles plantations ;
 - La conservation de la coulée verte et sa densification par des plantations d'essences méditerranéennes. ;
 - De proposer un épannelage adapté au relief et aux micros ruptures topographiques ;
 - De conserver les perspectives visuelles sur les éléments remarquables du paysage environnant ;
 - De suivre au maximum la pente, pour éviter les terrassements préjudiciables au paysage ;
 - De se servir de la pente pour gérer le stationnement.

Ces traitements paysagers ne devront pas être composés de haies d'une seule essence et de façon générale, privilégier des essences végétales de type méditerranéennes, résistantes à la sécheresse. Devront être interdites les plantes invasives et allergènes.

X Traiter l'axe comme un espace public :

- Une liaison entre le Chemin de Amandiers et le Chemin de la Motte pourra être créée, dont une desserte à certains lots pourra être possible en sens unique, ainsi qu'un accès direct à certains lots depuis le Chemin de la Motte ;
- Au-delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

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

- Les seuils d'entrée doivent permettre de structurer la rue par points ;
- Les clôtures qui structurent la rue en lignes 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.

3.4. 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.

