



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES	1
1. PREAMBULE	1
2. SECTEUR 1 : BOURG ANCIEN	2
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
3. SECTEUR 2 : CHEMIN DE SOULE	8
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	9
OAP THEMATIQUE « TVB »	11
1. PREAMBULE	13
2. ASSURER LA PRESERVATION DES ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE	14
3. CREER DES CONNEXIONS ECOLOGIQUES	18

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP SECTORIELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. PREAMBULE

Le bourg possède une structure urbaine dense de type village-rue, dont la particularité réside dans la ceinture végétale qui l'entoure et le délimite clairement. Les qualités et l'harmonie architecturales renforcent sa présence dans le paysage.

Le château et son parc, au Sud du bourg ancien, forment un espace remarquable, offrant une façade depuis la rue mais aussi une entité végétale significative en limite du bourg.

Les extensions urbaines se sont principalement développées vers l'Ouest et le Nord du bourg ancien.

Deux secteurs de la commune de Saint-Elix-le-Château sont concernés par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

- En premier lieu, un secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe du bourg ancien,
- En deuxième lieu, un secteur situé dans l'enveloppe urbaine, au sein d'un quartier mixte mêlant bâti ancien et constructions plus récentes.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

2. SECTEUR 1 : BOURG ANCIEN

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place au sein du bourg ancien, à l'interface avec les équipements sportifs et les espaces publics qui font face au château. Il est bordé, au Nord, par un ensemble bâti remarquable et à l'Est par les fonds de parcelle de la rue de la Carrerasse.

Le secteur est accessible par la Rue du Château au Sud et par la Rue des Ecoliers au Nord.



Fig. 2. Localisation du secteur 1 : bourg ancien

La végétation est fortement présente sur le site, et se décompose en plusieurs entités :

- Une haie de conifères en bordure Ouest, sans réelle valeur paysagère et environnementale,
- Un fossé bordé de végétation bocagère en partie centrale,
- Des arbres de parcs isolés, notamment au Nord-Ouest du secteur.



Fig. 3. Vue sur le secteur depuis la rue des Ecoliers

A l'exception de la haie de conifères, une majorité d'arbres devra être préservée.



Fig. 4. Vue sur le château depuis le Nord, avec limite végétale (haie de conifères) en bordure du secteur à urbaniser

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation envisagée vise à permettre un développement d'un secteur stratégique au cœur du bourg à proximité des équipements et espaces publics permettant ainsi de renforcer la centralité du bourg en cohérence avec le PADD.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements ainsi que l'installation de commerces tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone et sa situation stratégique.

L'implantation du bâti et le traitement de la limite Ouest devront ainsi participer à la mise en valeur de la perspective vers le château et le projet devra prévoir une connexion aux cheminements doux existants.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Une voie sera créée entre la Rue des Ecoliers et la Rue du Château. En partie Nord du secteur, la voie pourra se dédoubler afin de desservir l'ensemble des parcelles, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La largeur de la chaussée sera réduite (inférieure à 6 m) et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés.

Un cheminement piéton se prolongera vers l'Est et permettra de relier la zone à la rue de la Carrerasse. Un emplacement réservé a été défini en ce sens.

- Espaces communs

Un espace commun sera aménagé, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Il permettra de prolonger les espaces publics existants à l'Ouest, d'assurer une continuité des cheminements piétons et la création d'un espace convivial interne au nouveau quartier.

- Formes urbaines

Il sera recherché une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti groupé (mitoyen ou collectif), comme représenté sur le schéma d'aménagement. Une mixité fonctionnelle sera favorisée sur la partie Ouest du secteur afin d'accueillir des commerces.

Sur l'ensemble du secteur bourg ancien, 25% minimum des logements seront :

- Des petits logements (T1 ou T2), préférentiellement sous forme de logement locatif,
- Des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

- L'assainissement des eaux usées

La réalisation de l'assainissement collectif et le raccordement au réseau existant est à la charge de l'aménageur et devra être réalisé dans le respect des règles édictées par le règlement de service de l'assainissement collectif du gestionnaire.

- La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Densité et nombre de logements

Le secteur, correspondant aux secteurs AUa et AUb du règlement graphique, représente une surface d'environ 1,20 ha. La densité sera comprise entre 15 et 17 logements par hectare soit un potentiel compris entre 18 et 20 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Les structures paysagères présentes sur le site seront conservées, notamment :

- Le fossé bordé d'arbres en partie centrale, à l'exception du franchissement par le passage de la voie dont l'emplacement devra être privilégié sur le secteur de moindre sensibilité environnementale,
- Les limites plantées, à l'exception de la haie de conifères.

En outre, en partie Nord-Ouest, l'implantation des constructions devra être réalisée de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possibles.

Des plantations complémentaires viendront agrémenter les espaces communs, sous la forme d'arbres de parcs, similaires aux essences existantes en partie Nord-Ouest du secteur.

La haie de conifères sera supprimée et remplacée par des alignements d'arbres d'essences de parcs de type charme, chêne, marronniers, tilleuls... L'implantation et l'orientation du bâti sur la partie Ouest du secteur devront participer à la mise en valeur de la perspective sur le château.

D'autre part, les voies créées seront bordées d'espaces verts qui pourront être plantés, comme représenté sur le schéma d'aménagement, de manière à maintenir l'ambiance de parc au sein du secteur.

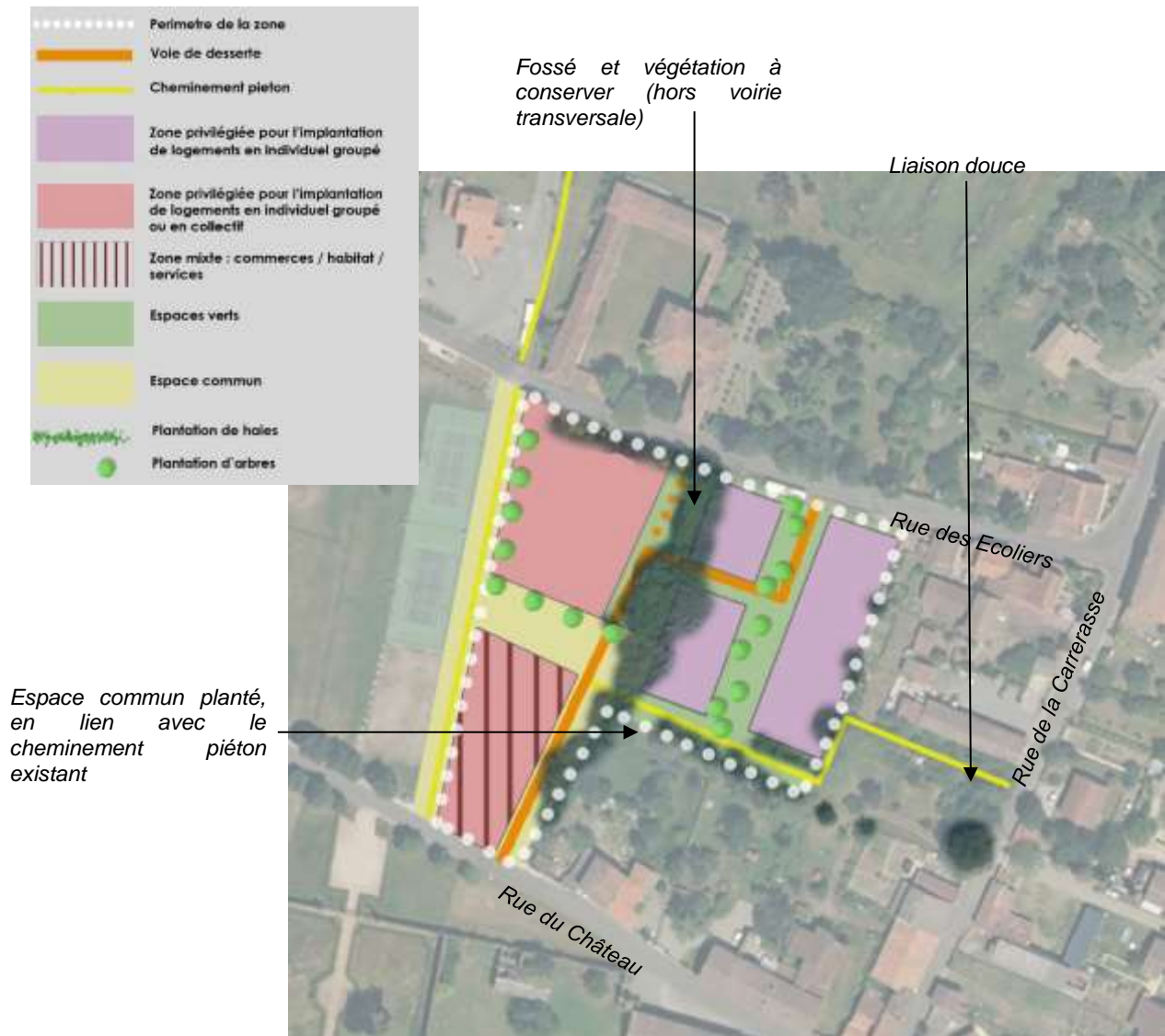


Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 1 (bourg ancien)

2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa et AUb est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

La zone Est (AUb) ne pourra toutefois être ouverte à l'urbanisation que simultanément ou ultérieurement à la zone Ouest (AUa).



Fig. 6. Programmation d'aménagement du secteur 1 (bourg ancien)

3. SECTEUR 2 : CHEMIN DE SOULE

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg ancien, au sein d'un quartier composé à la fois de bâti ancien et de constructions récentes. Il est accessible depuis la RD48G et par le Chemin de Soule.



Fig. 7. Localisation du secteur 2 : Chemin de Soule

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur permet de proposer de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine, dans la continuité du tissu urbain existant.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la RD48G.

Un emplacement réservé est implanté en limite Nord du secteur afin de créer un cheminement doux.

- Formes urbaines

Au regard des formes urbaines en périphérie du site, il sera privilégié des formes urbaines de type habitat individuel pur et/ou individuel groupé afin d'assurer une cohérence dans le quartier.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.6 ha. La densité sera d'environ 10 logements/ha soit 6 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de prolonger les formes urbaines existantes, la composition d'ensemble se rapprochera de celle de l'opération située à l'Ouest du secteur.

Les boisements situés en limite de la zone devront être maintenus.

3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

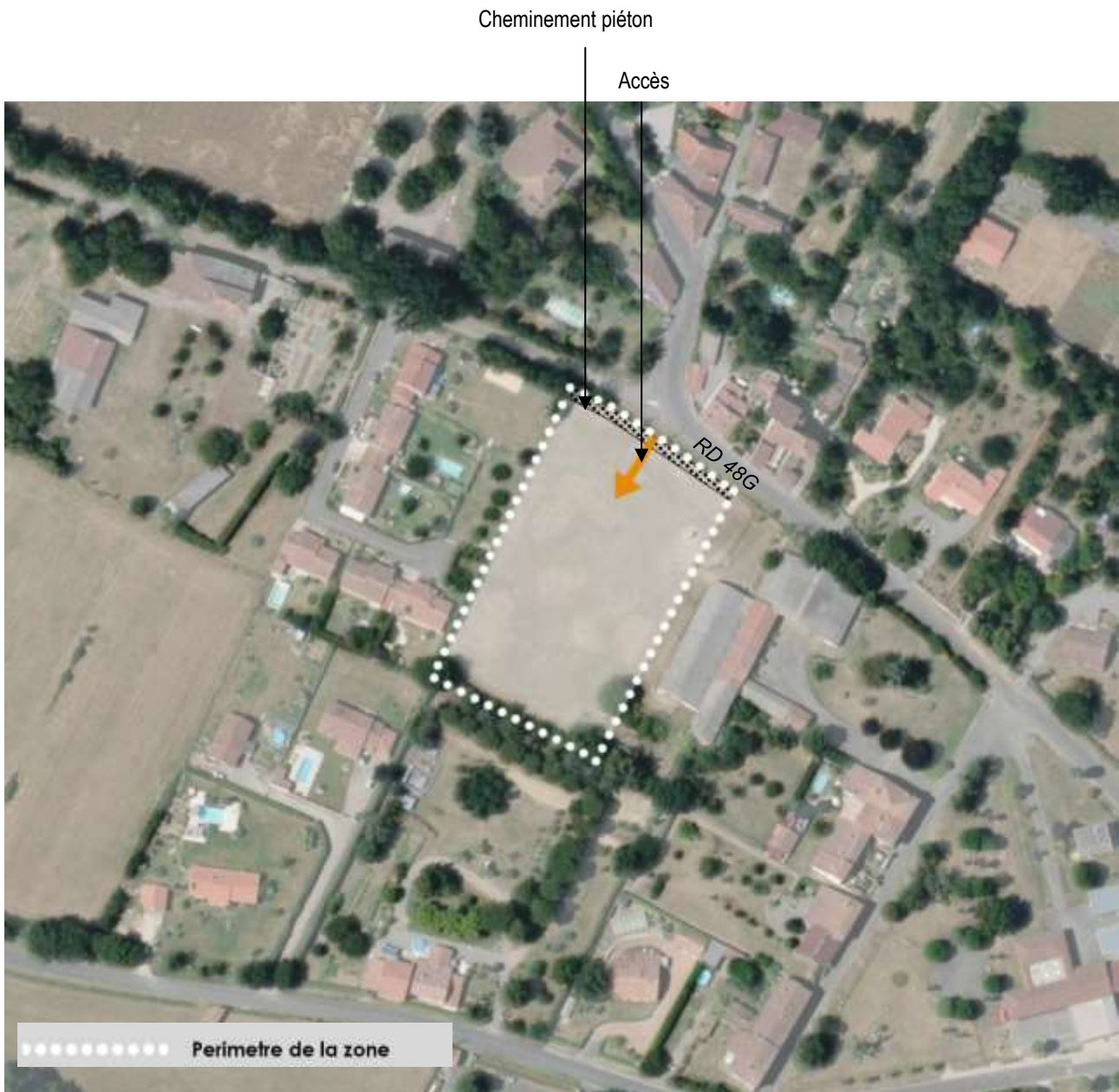


Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur 2

OAP THEMATIQUE « TVB »

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. PREAMBULE

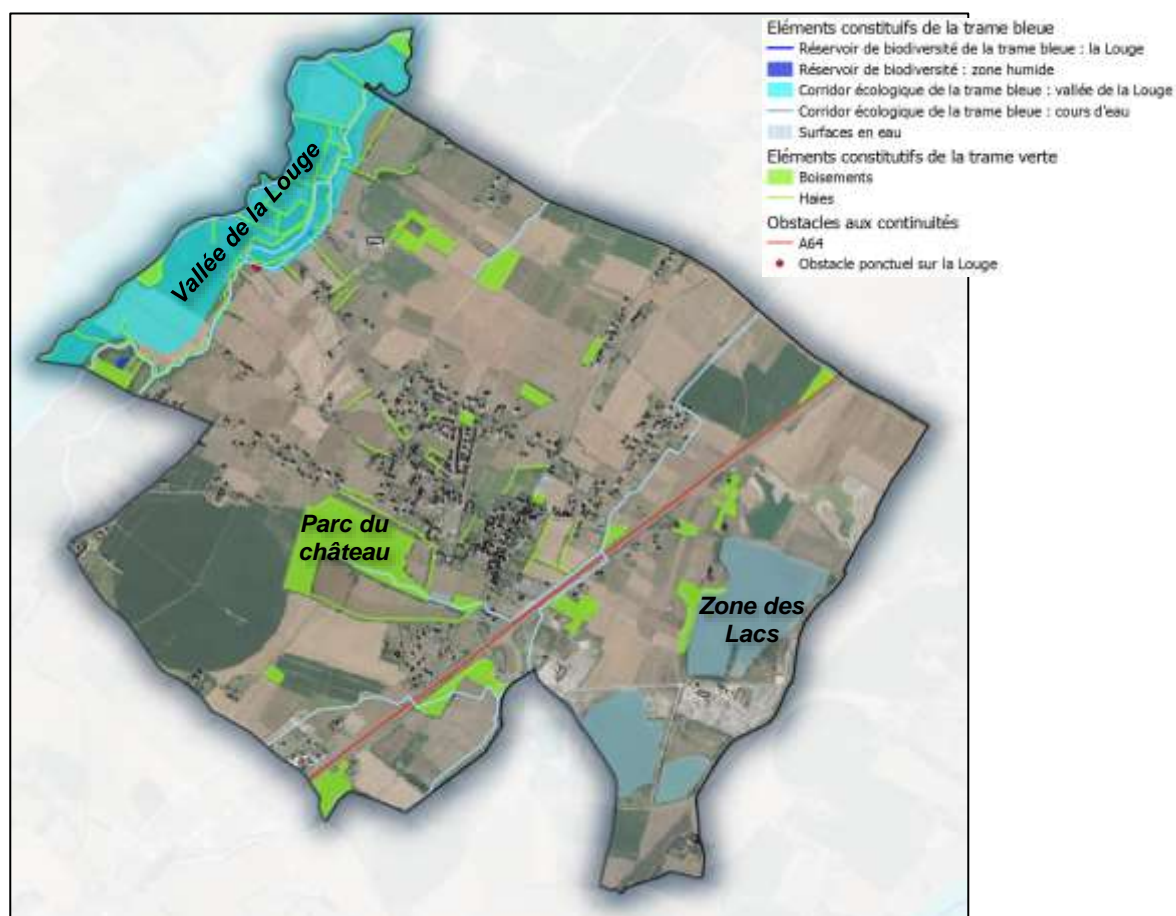
La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie. La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages...

En compatibilité avec les orientations définies dans les documents supra-communaux que sont notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SCoT Pays Sud Toulousain, la mise en place d'une OAP dite « TVB » sur la commune de Saint-Elix-le-Château consiste à renforcer la prise en compte en compte de la Trame Verte et Bleue en venant compléter les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU.

A noter que sur le territoire, le SCoT identifie notamment :

- La Louge et le canal du Moulin en corridor bleu,
- Le bois du parc du château en Espace Naturel Remarquable (ENR),
- Le parc du château en Espace Naturel A Prendre en Compte (ENAPC),
- Des surfaces en eaux incluses dans des ENR et ENAPC au sud-est du territoire (zone des Lacs).

En outre, il recommande de créer un corridor entre la vallée de la Louge et les boisements du parc du château et entre la vallée de la Louge et la Garonne.



2. ASSURER LA PRESERVATION DES ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

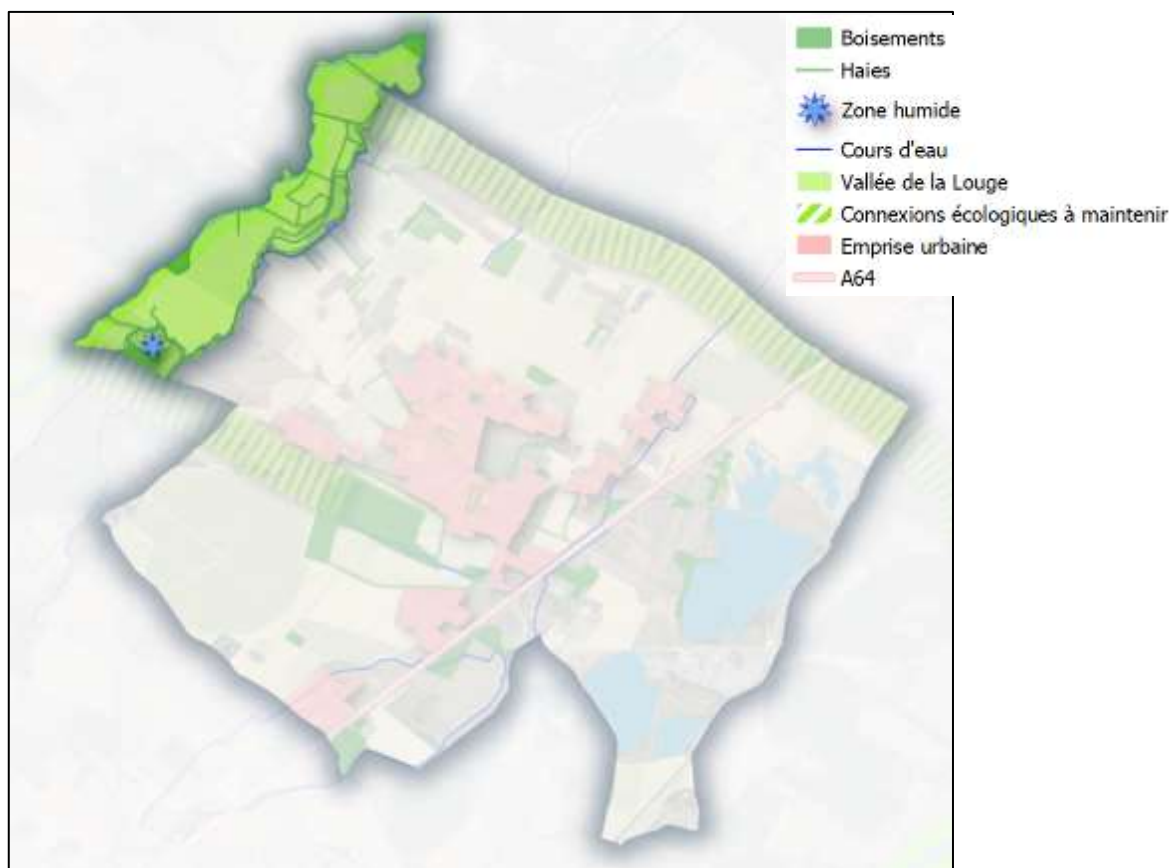
La vallée de la Louge

La vallée de la Louge située au Nord-Ouest du territoire constitue l'un des principaux espaces préservés du territoire et présente des enjeux vis-à-vis de différentes sous-trames : boisement rivulaire, bocage, cours d'eau, zone humide. En effet, ce secteur traversé par la Louge et le canal du Moulin revêt un intérêt certain en tant que corridor bleu mais également en tant que corridor vert pour son caractère bocager lié tant aux ripisylves accompagnant ces cours d'eau qu'au réseau de haies encore préservé.

Une zone humide correspondant à une prairie en cours de fermeture est en outre présente à proximité du canal du Moulin renforçant l'enjeu que représente l'ensemble de ce secteur en tant que milieu humide.

Orientations spécifiques à la vallée de la Louge

- ⇒ Les zones d'expansion de crues devront être prise en compte,
- ⇒ Le maintien des ripisylves de La Louge et du Canal du Moulin ainsi que des haies qui leurs sont connectées sera recherché,
- ⇒ La zone humide avérée nécessitera d'être protégée strictement,
- ⇒ Les aménagements autorisés dans le règlement écrit sur ce secteur veilleront à ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique globale du secteur.

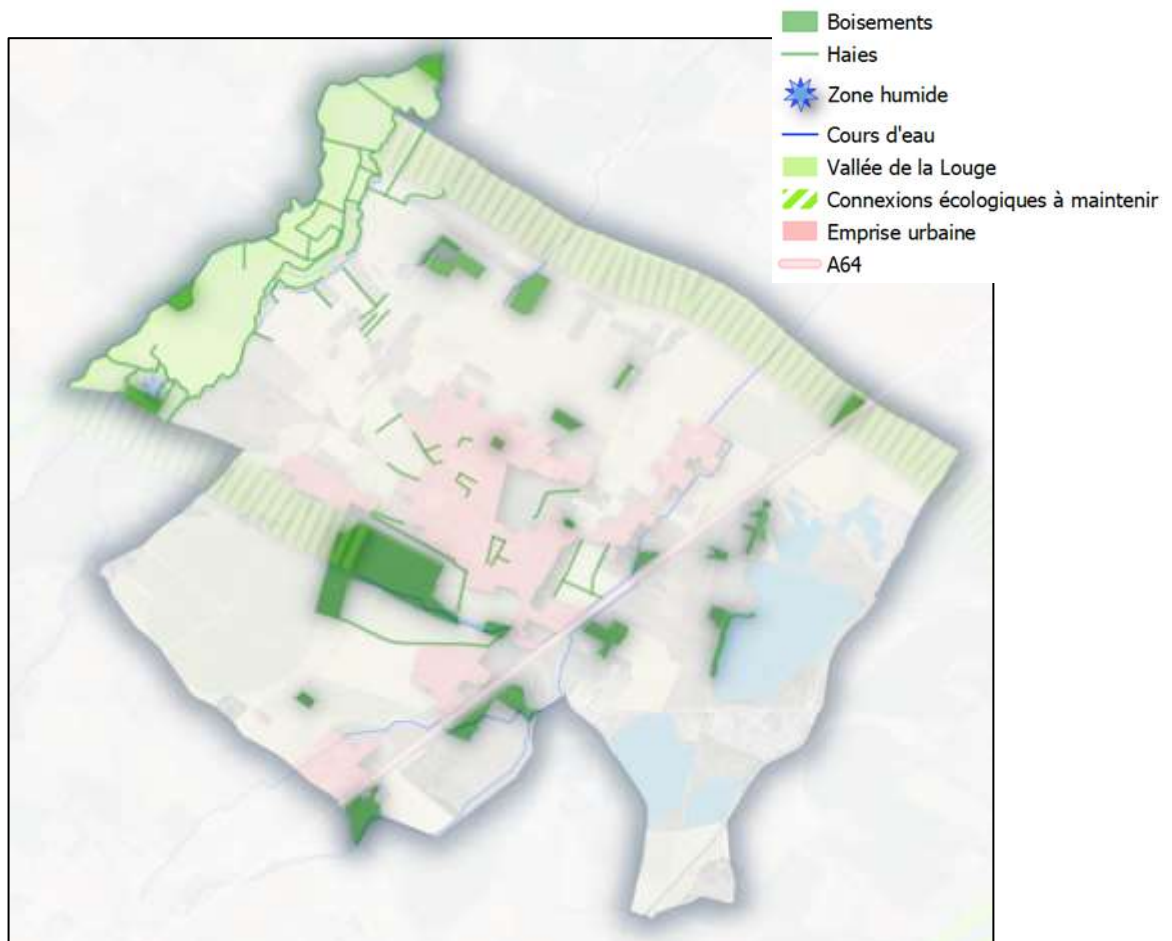


Les boisements et réseaux de haies

De manière générale, sur la commune, la couverture boisée est peu abondante, représentant moins de 3% du territoire. Elle est principalement constituée par le bois du parc du château qui représente l'entité boisée la plus étendue, quelques bosquets et alignements boisés. Ces espaces, support essentiel de déplacement des espèces présentant un intérêt paysager et/ou écologique d'autant plus importants qu'ils sont rares sur le territoire.

Orientations spécifiques aux boisements et réseaux de haies

- ⇒ Veiller à limiter les pressions urbaines et agricoles sur les espaces arborés et leur lisière (recul des constructions de 10 m minimum hors zones urbaines et à urbaniser, excepté abris pour animaux de moins de 20m²),
- ⇒ Dans les zones urbaines et à urbaniser, toute implantation de construction veillera à préserver au mieux les formations arborées et/ou arbustives existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés).



Les cours d'eau

Le réseau hydrographique est principalement représenté par La Louge, qui marque la limite nord-ouest du territoire communal.

Une partie de la Louge est déviée pour alimenter le canal du Moulin.

Le réseau est complété par un ruisseau qui traverse la basse plaine, le ruisseau de Saint-Sirac et par quelques fossés plus ou moins profonds, alimentés par les eaux du Canal de Saint Martory.

Orientations spécifiques aux cours d'eau

- ⇒ Le maintien des ripisylves sera recherché,
- ⇒ La canalisation et l'artificialisation des cours d'eau et de leurs berges devront être limitées
- ⇒ Les aménagements autorisés dans le règlement écrit veilleront à ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique globale des cours d'eau.

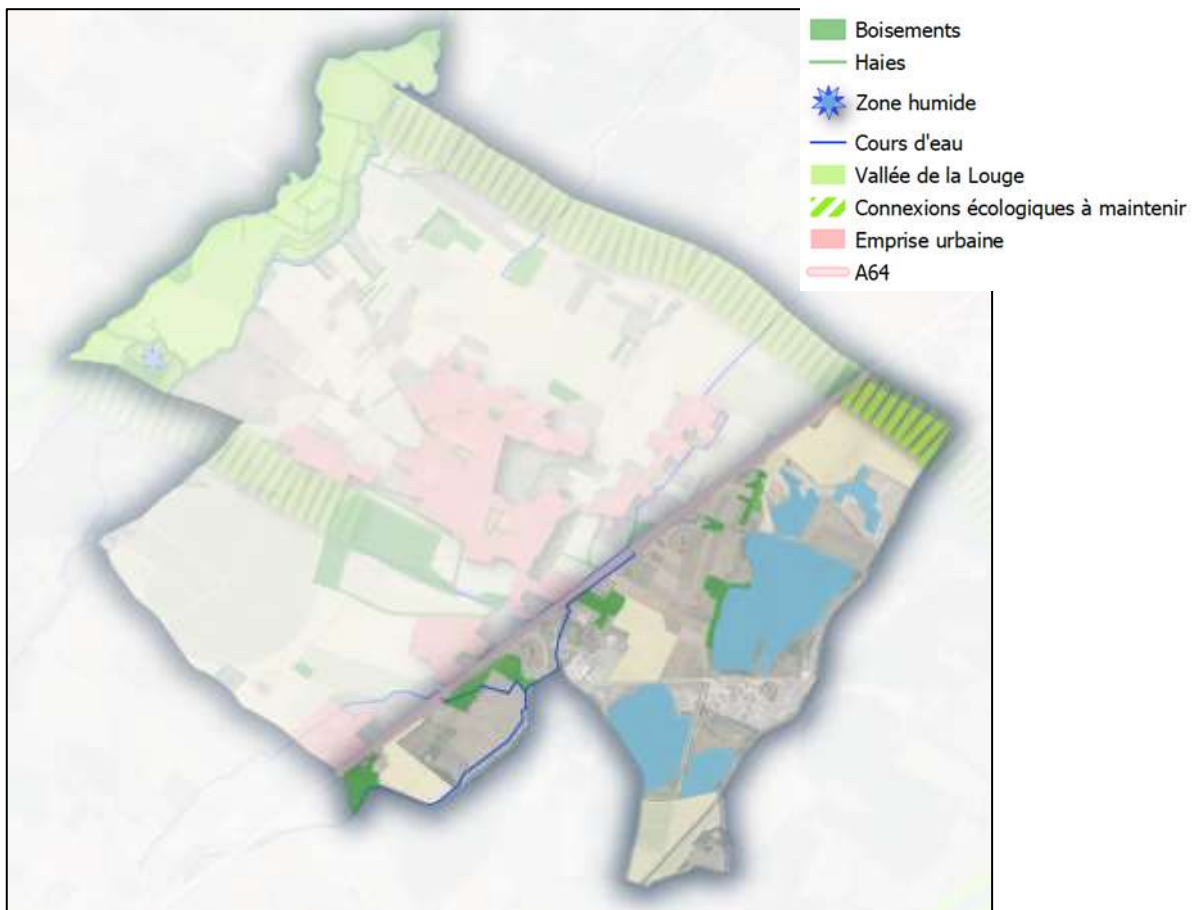


La zone des Lacs

Le sud-est du territoire est fortement marqué par l'activité humaine en raison de la présence de sites d'extraction de matériaux. Plusieurs lacs de gravières sont ainsi présents dans la ce secteur, appelé la zone des lacs. Issus de l'activité d'extraction, ces lacs assurent néanmoins une fonction écologique non négligeable.

Orientations spécifiques à la zone des Lacs

- ⇒ Si des clôtures sont réalisées, ces dernières devront être perméables à la petite faune,
- ⇒ Dans le cadre de projets d'aménagement sur ce secteur, il sera recherché l'implantation de haies paysagères et ourlets herbacés associés pour assurer la fonction d'habitats et de corridors écologiques
- ⇒ Après exploitation, une remise en état des sites d'extraction devra être réalisé conformément aux arrêtés d'autorisation d'exploiter,
- ⇒ Après exploitation, le démantèlement des structures photovoltaïques devra permettre aux terres et aux plans d'eau de retrouver un état à dominante naturelle ou agricole.



3. CREER DES CONNEXIONS ECOLOGIQUES

Dans les secteurs où les continuités naturelles sont pauvres ou dégradées, des actions de maintien de perméabilité peuvent être menées afin d'améliorer le fonctionnement écologique du territoire. Il s'agit ici notamment de garantir la continuité des milieux ouverts afin de préserver les connexions d'orientation générale Ouest/Est et favoriser la connexion entre la vallée de la Louge et le bois du parc du château mais également la vallée de la Garonne.

Si une zone agricole de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques a été définie dans le règlement graphique pour ce qui concerne la connexion entre la vallée de la Louge et le parc boisé du château, plus au Nord, un principe de continuité est identifié pour remettre en réseau des corridors naturels fonctionnels entre la vallée de la Louge, la zone des Lacs et la Garonne.

Globalement au sein des espaces agricoles du territoire et plus particulièrement entre la vallée de la Louge et la vallée de la Garonne, des mesures seront recherchées afin de maintenir voire renforcer une perméabilité notamment Ouest/Est :

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU situées entre la vallée de la Louge et le parc du château mais aussi la vallée de la Garonne (cf. carte ci-après) veilleront à maintenir des espaces ouverts et/ou boisés suffisants pour préserver la perméabilité,
- Si des clôtures sont réalisées, il sera privilégié des clôtures naturelles composées de haies vives d'espèces locales et perméables à la petite faune,
- Les replantations de haies bocagères se feront prioritairement dans les espaces permettant de restaurer ou d'améliorer les continuités écologiques (liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques...),
- Les éléments végétaux et bâtis, présents en zone agricole et contribuant à la biodiversité (arbres isolés, fossés, haies, granges, murs, ...) devront être préservés.

