



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

1. SECTEUR 1 : BOURG ANCIEN	2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
2. SECTEUR 2 : CHEMIN DE SOULE	7
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	7
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	7
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8
3. SECTEUR 3 : LE COMMUNAL	10
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	10
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	11
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	12

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

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

Trois secteurs de la commune de Saint-Elix-le-Château sont concernés par la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation :

- 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,
- Enfin, une extension le long du Communal, qui permet de faire la jonction entre le bourg ancien et les quartiers d'urbanisation récente.

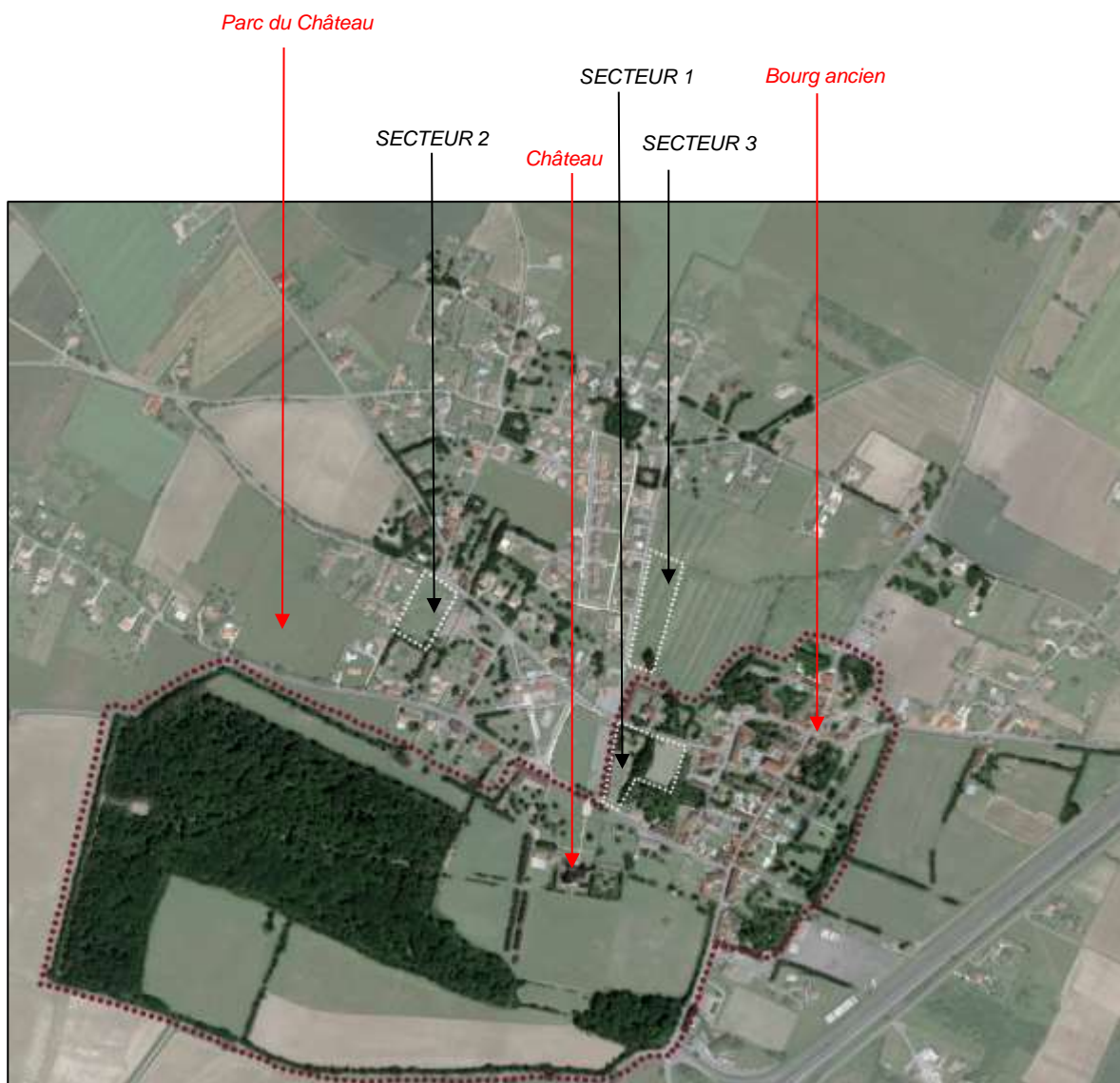


Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

1. SECTEUR 1 : BOURG ANCIEN

1.1. 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*

1.2. 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.

1.3. 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.

- 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 12 et 14 logements par hectare soit un potentiel compris entre 14 et 17 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,
- 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.

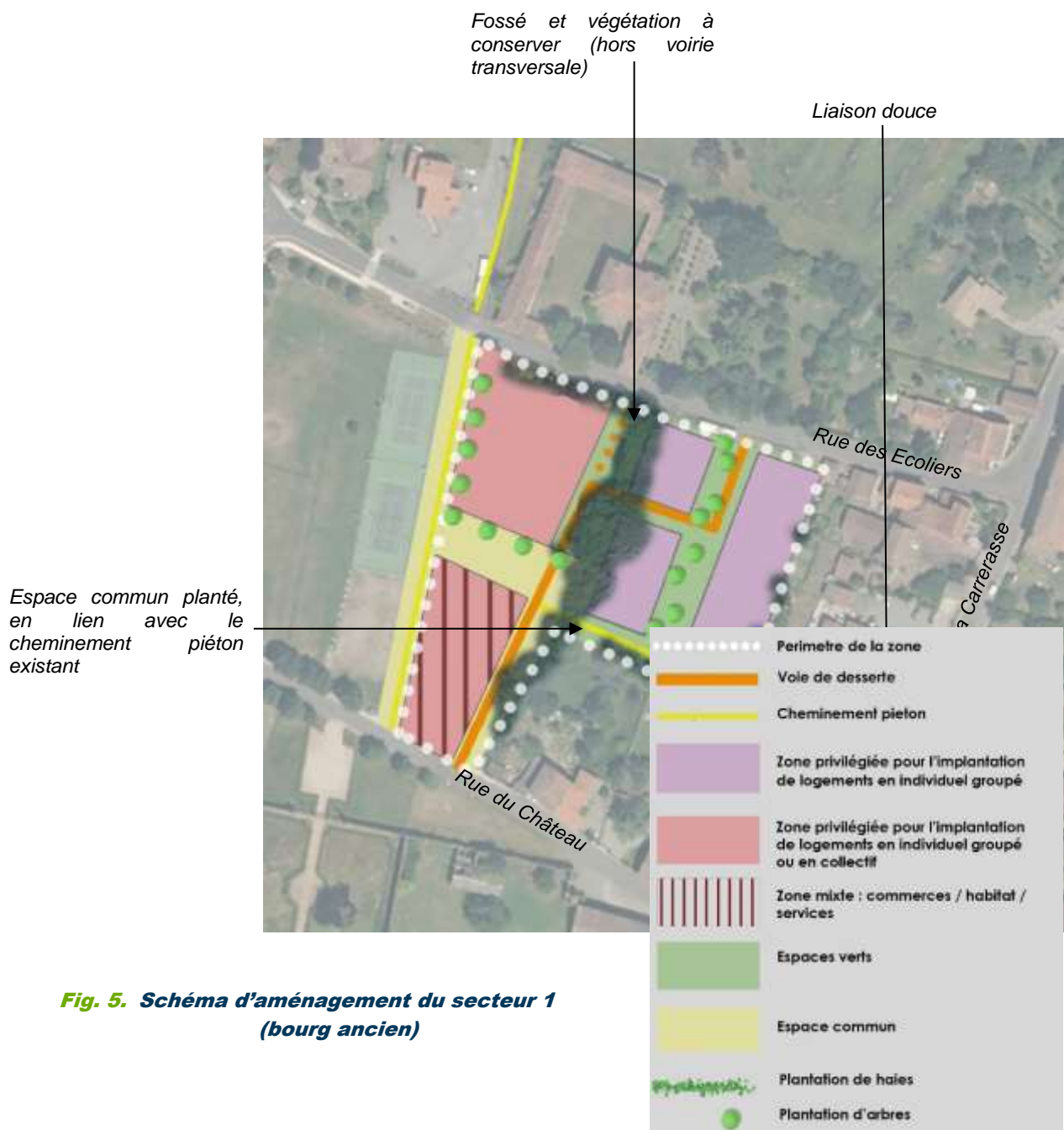


Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 1 (bourg ancien)

1.4. 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)

2. SECTEUR 2 : CHEMIN DE SOULE

2.1. 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

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

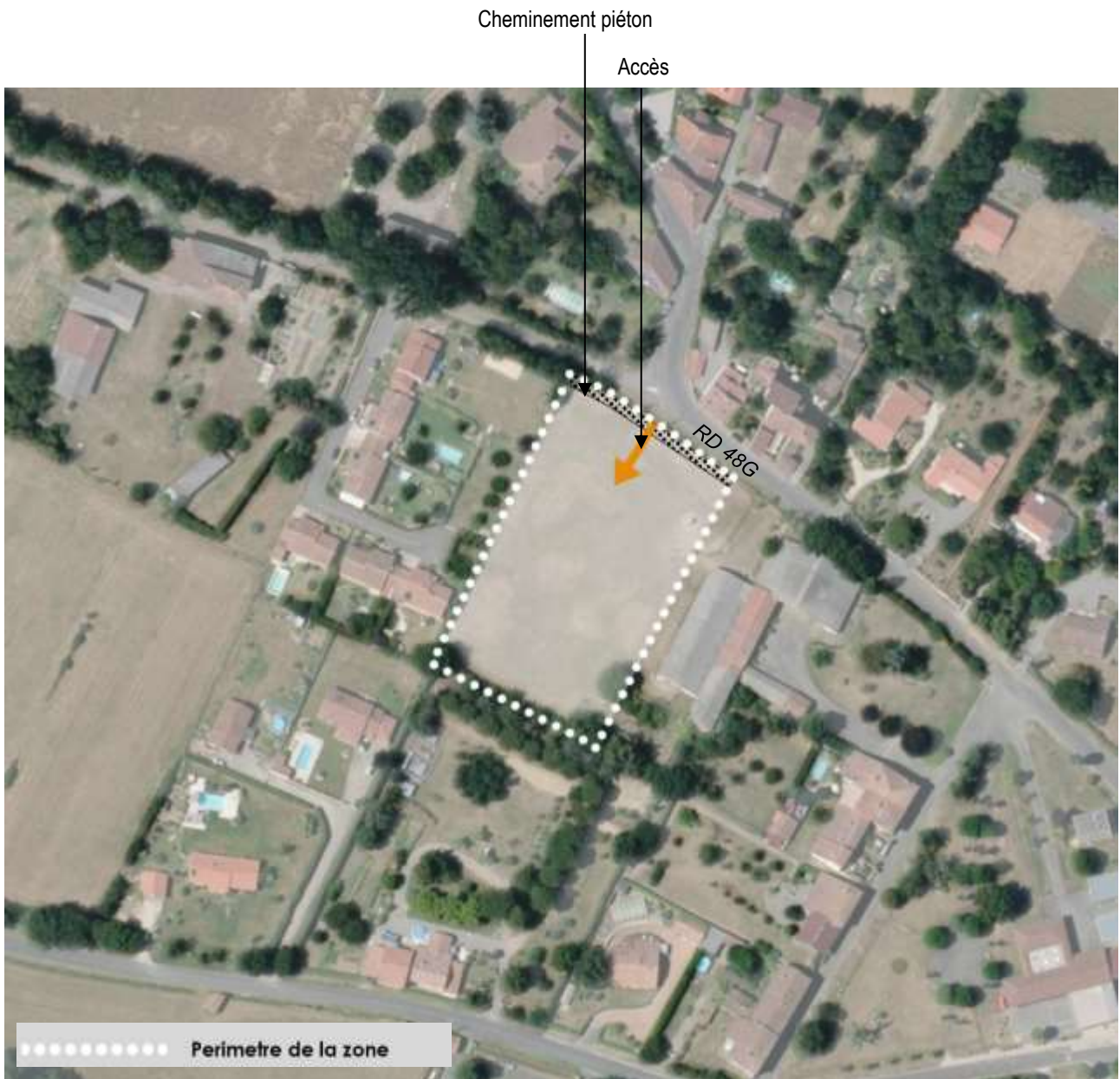


Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur 2

3. SECTEUR 3 : LE COMMUNAL

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe au Nord du bourg ancien, le long du Communal. Il fait face à un quartier résidentiel récent aux formes urbaines diversifiées (alternance de bâti groupé et de maisons individuelles).



Fig. 9. Localisation du secteur 3 : Le Communal

Il est accessible par le Communal, voie située dans l'axe du château et qui relie les secteurs d'équipements aux quartiers d'urbanisation récente.



**Fig. 10. Photo du site le long du Communal (à gauche)
Photo du quartier des Vignes, à l'Ouest du secteur à urbaniser (à droite)**

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation envisagée vise à permettre un développement du bourg en face de la dernière opération de logements réalisée sur la commune, en transition entre le bourg ancien et les extensions récentes.

Il s'agira ainsi de structurer l'urbanisation autour de l'axe central que constitue le Communal et de favoriser la diversification de l'offre de logements, en prolongement de la forme urbaine du quartier aménagé récemment (Allées des Vignes).

L'aménagement de ce secteur, aujourd'hui linéaire, devra permettre des continuités de voirie vers l'Est, afin de permettre un développement urbain ultérieur en épaisseur. Le traitement de la limite Est devra ainsi ménager des porosités et proposer un traitement paysager afin d'établir la transition avec le paysage et d'anticiper sur une gestion des vis-à-vis par rapport au développement futur.

L'alignement d'arbres et le fossé devront être conservés.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par des cours plantées, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Espaces communs, ces lieux participeront aussi à la convivialité du quartier et au stationnement. Les cours devront pouvoir se prolonger vers l'Est, afin de prévoir, à plus long terme, un schéma de voirie continu pour la desserte des parcelles arrières (représenté en pointillé sur le schéma d'aménagement).



Exemple de cour plantée

Un cheminement piéton sera créé en bordure du Communal, à l'arrière du fossé.

- 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 globale de part et d'autres du Communal.

- 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 1 ha. La densité sera comprise entre 12 et 13 logements/ha soit un potentiel compris entre 12 et 14 logements.

Insertion paysagère et urbaine

L'alignement de pins et le fossé seront maintenus le long du Communal.

Les cours de desserte des lots seront revêtues de matériaux faisant références aux espaces publics (de type béton ou sable stabilisé) et plantées d'arbres d'essences locales.

En limite Sud, des arbres seront plantés afin de qualifier la limite avec le bourg ancien. On privilégiera les essences de parc de type charme, chêne, marronniers, tilleuls...

En limite Est, une haie champêtre sera implantée composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers... Elle assurera la transition avec l'espace agricole. Au contact de la haie, les clôtures légères (de type clôture grillagée) seront privilégiées en limite des lots.

3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de ce secteur devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, la zone étant classée en AU0, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

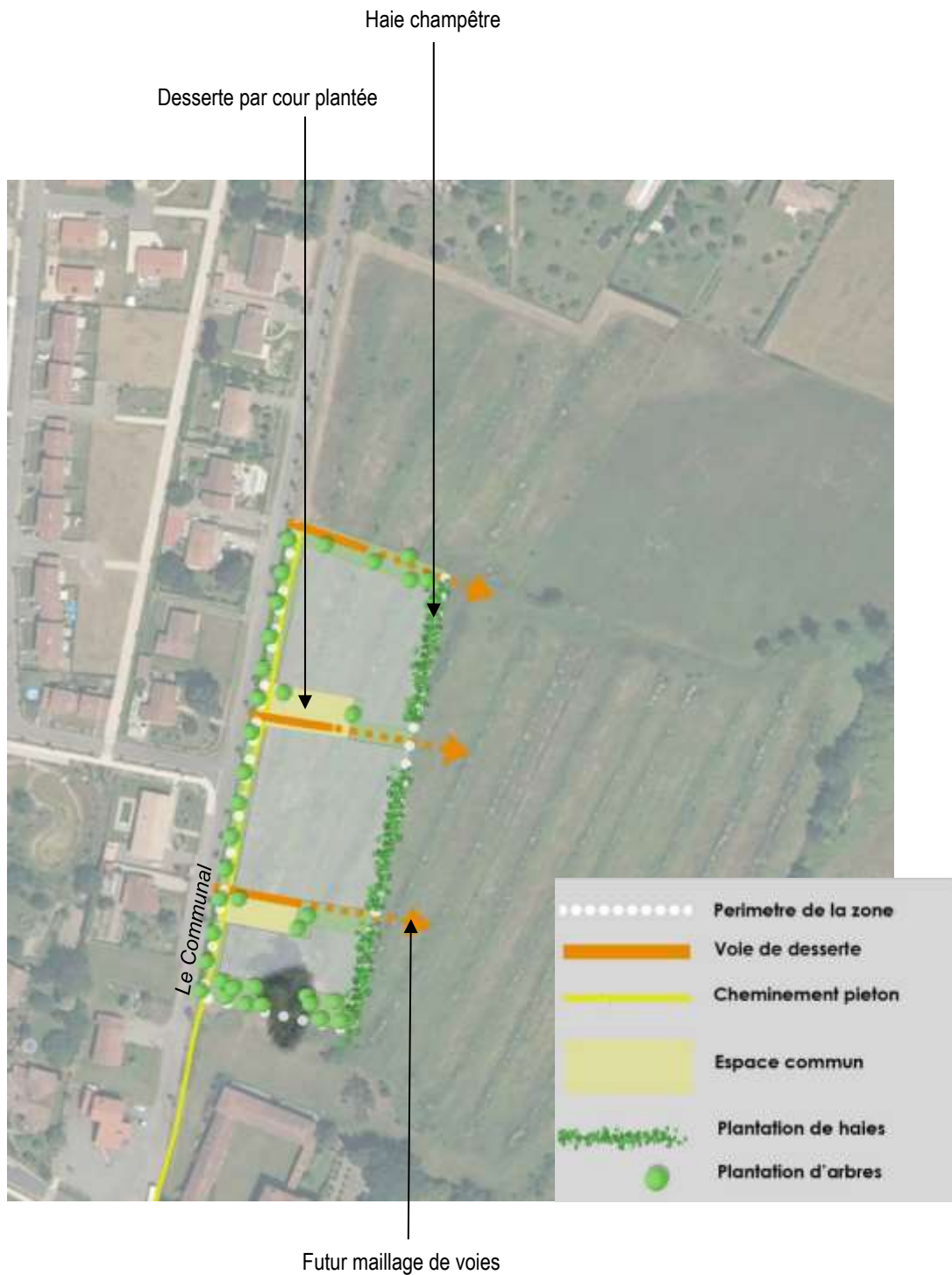


Fig. 11. Schéma d'aménagement du secteur 3 (le Communal)