



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

PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ARTELIA Région 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

PREAMBULE	1
AXE 1 : RE NFORCER LA FONCTION DE CENTRALITE DU BOURG	2
A. RECENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU NIVEAU DU BOURG	2
B. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT AMORCEE AU PRECEDENT PLU	3
C. COMPLETER L'OFFRE DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG	3
D. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A LA CAPACITE DES RESEAUX	3
E. PRENDRE EN CONSIDERATION LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT	3
AXE 2 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE	4
A. RENFORCER LA ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE DE DESCAILLAUX	4
B. ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES	4
C. FAVORISER UNE RECONVERSION DES ANCIENS SITES DE GRAVIERES	4
D. ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE	4
AXE 3 : VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU	5
A. PROPOSER UNE URBANISATION QUALITATIVE DU BOURG ET DE SES ABORDS	5
B. PRESERVER LES ESPACES NATURELS CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE	6

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

AXE 1 : RENFORCER LA FONCTION DE CENTRALITE DU BOURG

A. RECENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU NIVEAU DU BOURG

La commune, qui dispose d'une situation stratégique et présente un fort enjeu patrimonial et paysager lié notamment à la présence du château, a connu ces dernières décennies une urbanisation en déconnexion avec la structure de son bourg ancien de type village-rue.

Ces extensions urbaines se sont matérialisées sous plusieurs formes : un tissu urbain lâche à l'ouest du bourg ancien et la constitution de quartiers isolés à la périphérie du bourg (quartiers Borios, Terré, Castagnac et de l'Auberge).

Dans le prolongement des orientations du PLU de 2012 qui ont permis l'émergence d'une opération structurante et l'amélioration de l'organisation du village, la commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg dans le cadre de la révision de son PLU.

Il est ainsi prévu :

- De privilégier le développement urbain au niveau d'espaces non bâtis encore présents dans le village et le long du Communal afin d'en conforter sa centralité,
- De maintenir les quartiers périphériques de Terré, Borios, Castagnac et de l'Auberge dans leurs limites actuelles.

L'objectif communal vise également à proposer un développement urbain mesuré échelonné dans le temps avec l'accueil d'une cinquantaine de logements d'ici 2030 et d'une vingtaine à plus long terme.

Objectifs de développement de la commune de Saint-Elix-le-Château dans le cadre du PLU
Environ 50 logements supplémentaires à 2030 Environ 20 logements supplémentaires à long terme
Répartition du potentiel de développement prévu
<i>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1 ha et divisions parcellaires)</i> Entre 15 et 20 logements
<i>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</i> Environ 50 logements pour une consommation foncière autour de 4 ha répartis de façon équilibrée entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace
<i>Consommation projetée dans le PLU :</i> 13 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)

B. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT AMORCEE AU PRECEDENT PLU

La commune souhaite prolonger sa politique de diversification de l'offre de logements amorcée par le précédent PLU via la création de logements adaptés et des formes urbaines diversifiées en cohérence avec la situation de la commune et son caractère rural.

C. COMPLETER L'OFFRE DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG

La commune souhaite redynamiser le commerce de proximité dans le village qui ne compte plus aujourd'hui que deux commerces (épicerie et maison de la presse). Il est ainsi envisagé le regroupement de commerces et services par la création d'un pôle à proximité des équipements publics et du château.

En parallèle, il est également prévu le renforcement du pôle associatif et de loisirs via notamment la réhabilitation du pigeonnier pour l'accueil de services publics, d'hébergement de groupe, d'espace d'expositions, ... en complément de l'offre déjà existante.

En complément de ces projets majeurs, la commune souhaite permettre une mixité des fonctions dans le bourg.

Au travers de ces différents projets, la commune souhaite ainsi proposer une offre complète en matière de commerces et services de proximité sur la commune.

D. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A LA CAPACITE DES RESEAUX

L'accueil de population se fera en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants ou projetés. La commune souhaite notamment :

- Prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- Moduler la densité urbaine et phaser l'urbanisation en fonction du niveau des réseaux.

De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

E. PRENDRE EN CONSIDERATION LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT

En 2016, la commune a établi un schéma « modes doux » visant à définir un réseau et des itinéraires valorisant et sécurisant les modes doux ainsi que le niveau d'équipement et de confort aux usagers.

A travers la révision de son PLU, la commune s'est fixé comme objectif de poursuivre la mise en application de ce schéma tout en favorisant une proximité entre zones habitées et secteurs d'équipements et de services permettant de favoriser ces modes de déplacement.

Il est également envisagé la mise en place d'une offre de stationnement adaptée aux besoins sur le village et les futurs projets de développement.

AXE 2 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

A. RENFORCER LA ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE DE DESCAILLAUX

Du fait de sa situation stratégique et de l'effet vitrine que constitue l'A64, la commune dispose d'une zone d'activités intercommunale, la zone d'activités de Descaillaux, située le long de cette axe. Le développement de la zone d'activités se fera ainsi en cohérence avec les orientations de développement économique de la communauté de communes Cœur de Garonne, une extension de la zone d'activités actuelle est ainsi projetée dans le cadre du PLU.

B. ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

La commune accueille sur son territoire une importante activité d'extraction de granulats. La commune souhaite pérenniser cette activité en permettant l'extension des gravières existantes sur son territoire dans le prolongement des sites existants.

En outre, la commune dispose d'activités économiques dans son village dont elle souhaite garantir le maintien voire le développement.

C. FAVORISER UNE RECONVERSION DES ANCIENS SITES DE GRAVIERES

La commune a pour volonté d'encourager la reconversion des anciens sites de gravières en y permettant le développement des énergies renouvelables ainsi que d'activités de loisirs.

D. ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Par un recentrage de son urbanisation dans le bourg et une modération de la consommation d'espace, la commune se fixe comme objectif :

- De limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles,
- De garantir le maintien d'entités agricoles cohérentes et à fort enjeux sur la terrasse haute et le vallon de la Louge,

permettant ainsi de créer les conditions favorables à la pérennisation de l'activité agricole.

En outre la commune souhaite favoriser une diversification de l'activité agricole.

AXE 3 : VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

A. PROPOSER UNE URBANISATION QUALITATIVE DU BOURG ET DE SES ABORDS

Le bourg de Saint-Elix-le-Château 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, à proximité du bourg ancien, forme un espace remarquable, offrant une façade depuis la rue mais aussi un écrin végétal au bourg.

Dans le cadre du PLU, la commune projette ainsi de proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords en :

- Conservant la lisibilité de la structure ancienne du bourg et en maintenant des espaces ouverts permettant une mise en valeur de la façade du bourg en limite de terrasse,
- Préservant la ceinture végétale et en maintenant un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés,
- Préservant le château et son parc qui forment un espace remarquable dans le bourg tout en permettant la valorisation du château.



B. PRESERVER LES ESPACES NATURELS CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

Le territoire dispose d'une faible couverture boisée. Les espaces boisés sont ainsi constitués par le parc du château et des vestiges de bocage principalement localisés en accompagnement du réseau hydrographique (ripisylves) et au niveau du village. Un secteur se distingue toutefois, le vallon de la Louge, espace à dominante naturelle, marqué par des cours d'eau pérennes (Louge et canal du Moulin), leurs milieux associés et une zone humide près du lieu-dit Sallonge.

La commune a ainsi pour volonté de :

- Préserver la vallée de la Louge,
- Protéger les cours d'eaux et leurs milieux associés ainsi que la zone humide,
- Maintenir voire renforcer les continuités écologiques que constituent le vallon de la Louge et le milieu bocager entre le vallon et le parc du château,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

SYNTHESE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

