

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



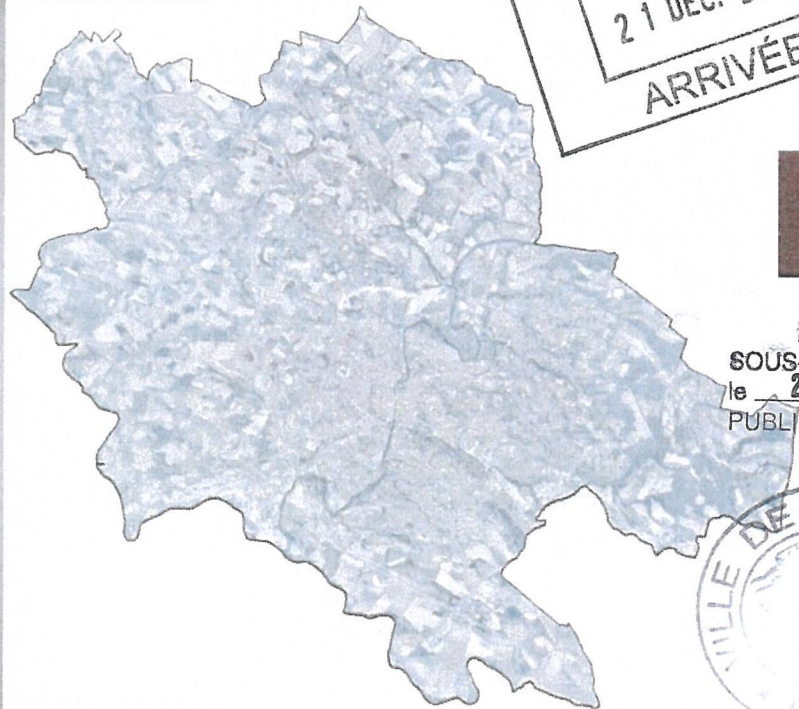
Reçu par M. le
SOUS-PRÉFET de Castres
le 21 DEC. 2010
PUBLIÉ le 20 DEC. 2010



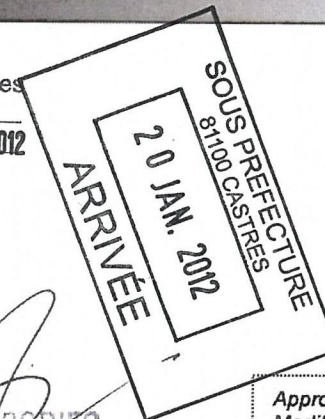
Commune de Castres
Département du Tarn

3

Orientations d'Aménagement



Reçu par M. le
SOUS-PRÉFET de Castres
le 20 JAN. 2012
PUBLIÉ le 18 JAN. 2012



Xavier BORIES
Adjoint délégué

Approbation du P.L.U. : DCM du 19/09/2006
Modification n°1 du P.L.U. : DCM du 20/11/2007
Modification n°2 du P.L.U. : DCM du 19/05/2009
Modification n°3 du P.L.U. : DCM du 14/12/2010



Xavier BORIES
Adjoint délégué

Adele-SFI
434 rue Etienne Lenoir 30900 Nîmes
tél/fax : 04 66 64 01 74
courriel : adelesfi@wanadoo.fr
<http://www.adele-sfi.com>

Approuvée par DCM du 14/12/2010

17 JAN. 2012

ADELE SFI
urbanisme

Sommaire

INTRODUCTION	3
OBJET ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (RAPPELS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU)	3
III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR D'HAUTERIVE	4
LOCALISATION DU SECTEUR	5
ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU	6
ACCES.....	7
OCCUPATION DU SOL ET RISQUES	8
PAYSAGE ET PATRIMOINE	9
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	10
ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ET LIAISON AVEC LES CAPACITES DES RESEAUX	13
IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE BEAUMONT.....	14
LOCALISATION DU SECTEUR	15
ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU	16
ACCES.....	17
OCCUPATION DU SOL ET RISQUES	18
PAYSAGE ET PATRIMOINE	19
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	20
ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ET LIAISON AVEC LES CAPACITES DES RESEAUX	23
V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE L'HOPITAL EN CENTRE VILLE	24
LOCALISATION DU SECTEUR	25
ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU	26
CARACTERISTIQUES DU SECTEUR : ACCES, PAYSAGE, PATRIMOINE.....	27
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	29
CAPACITE DES RESEAUX.....	30

INTRODUCTION

Objet et contenu des orientations d'aménagement (rappels dans le cadre de la modification n°3 du PLU)

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des Lois du 13 décembre 2000 (dite Loi SRU) et du 2 juillet 2003 (dite Loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement.

Le texte de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme précise que «les orientations d'aménagement peuvent par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement...» de plus d'après l'article L.123-1, «ces orientations d'aménagement peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.»

De plus l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

« (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. »

Les Orientations d'Aménagement du PLU de Castres sont constituées :

- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter
- d'un texte explicatif présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Dans ce cadre, les Orientations d'Aménagement portent sur des secteurs à urbaniser présentant des enjeux forts et où les réseaux sont à proximité.

Dans le cadre de la Modification n°3 du P.L.U., il s'agit des secteurs suivants :

- **III. Le secteur d'Hauterive**
- **IV. Le secteur de Beaumont**
- **V. Le secteur de l'hôpital en centre ville**

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR D'HAUTERIVE

Localisation du secteur

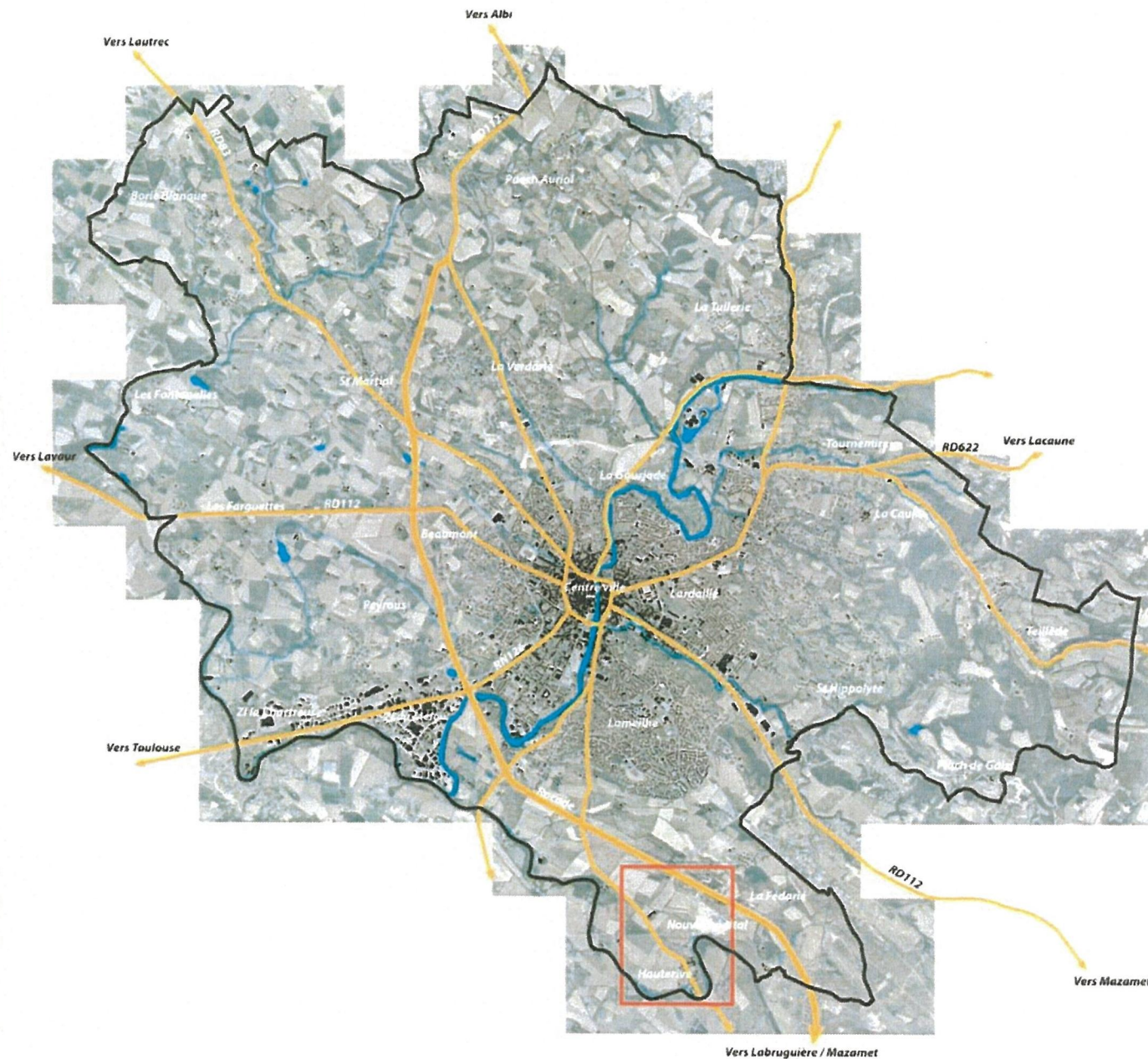
- Ce secteur est situé au sud de la commune, à proximité immédiate du hameau de Hauterive et du futur Centre Hospitalier Intercommunal en cours de construction.



Secteur concerné par l'orientation d'aménagement



Contact avec le hameau de Hauterive



Zonage et règlement du PLU

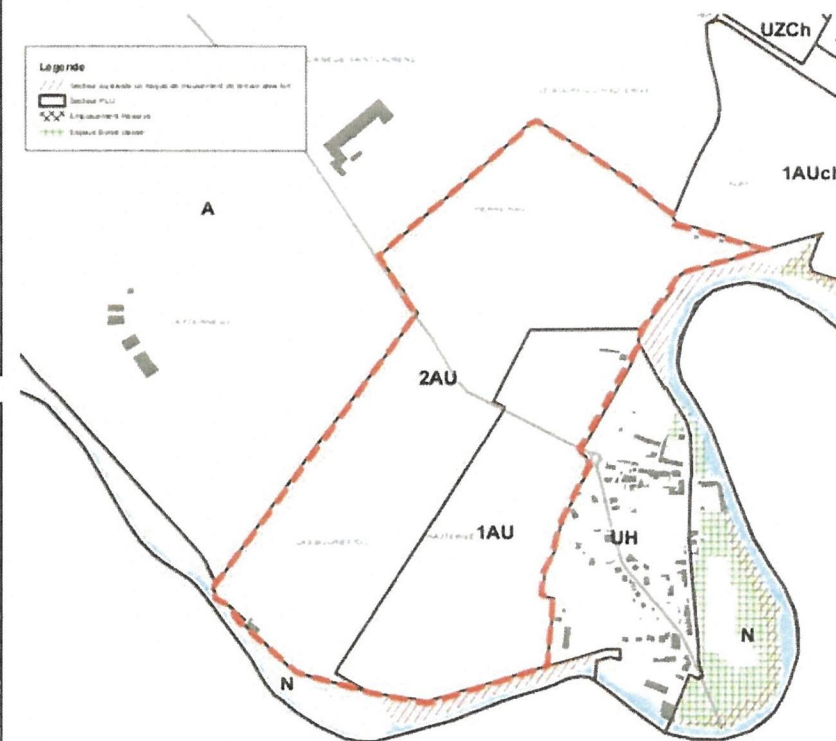
- Le secteur est concerné par les zones 1AU et 2AU du P.L.U.

Règlement zone 1AU

- Urbanisation à court terme essentiellement destinée à de l'habitat mais aussi hébergements hôteliers, commerces, bureaux...
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Construction en limite autorisée
- Emprise au sol : maximum 50% de l'emprise foncière
- H = 7m à l'égout et R+1 maxi
- C.O.S. : 0,7 pouvant être porté à 1,5 lorsqu'une partie au moins égale à 0,50 est affectée à l'usage d'activités autres que l'habitation

Règlement zone 2AU

- Urbanisation à long terme destinée à de l'habitat, hébergements, commerces, bureaux, services nécessaires à la vie du quartier...
- Urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Construction en limite autorisée
- Emprise au sol : maximum 50%
- H = 7m à l'égout et R+1 maxi
- C.O.S. : 0,7 pouvant être porté à 1,5 lorsqu'une partie au moins égale à 0,50 est affectée à l'usage d'activités autres que l'habitation



- A noter : plusieurs principes de reculs sont à respecter dans la zone (Article 6 des zones 1AU et 2AU) :
 - Recul de 25 m par rapport à l'axe de la route d'Hauterive (RD 60)
 - Recul de 10 m par rapport à l'axe des autres voies
 - Recul de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux ou des fossés pluviaux
 - Recul de 4 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue des autres voies)

Accès

- Le secteur est traversé par la RD 60 (route de Hauterive) qui permet d'accéder à la rocade (via l'échangeur de Naudelle) ou au quartier de Lameilhé au Nord, et au hameau de Lamothe puis Labruguière au Sud après franchissement du Thoré.

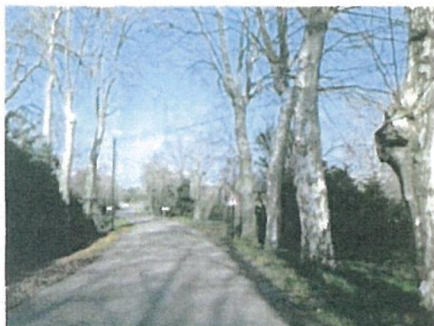


Vue sur le Sud de la zone depuis la route d'Hauterive (RD 60)



Giratoire à l'entrée Nord du hameau de Hauterive sur la RD 60

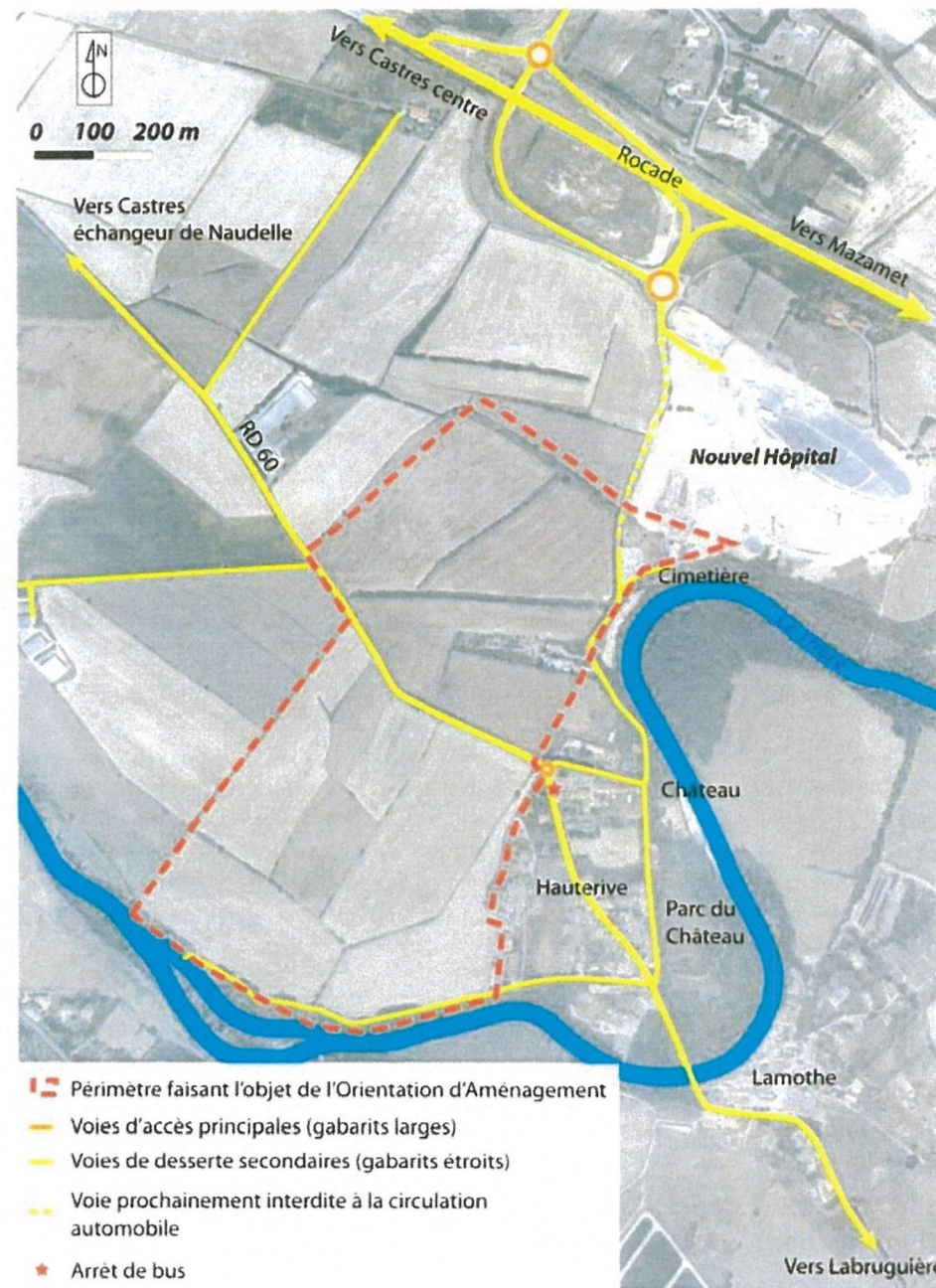
- Le hameau de Hauterive est desservi par le réseau de transports en communs urbain « Libellus » avec la présence d'un arrêt situé à l'entrée du Nord du hameau.



Traverse du hameau ancien d'Hauterive



Arrêt de bus d'Hauterive



Occupation du sol et risques

- Le site est actuellement occupé par des terrains agricoles (prairies et terres labourées).
- Le secteur est au contact du noyau bâti de Hauterive et du site du futur Centre Hospitalier Intercommunal.
- Le site est bordé à l'Est et au Sud par le Thoré mais seule une petite partie Sud des terrains est concernée par l'aléa « inondations » défini par le Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par Arrêté Préfectoral du 21 Juillet 2000 et qui est annexé au P.L.U.
Le secteur n'est pas concerné par l'aléa fort « mouvements de terrains » défini par l'étude GEOSPHAIR de Mars 2000.



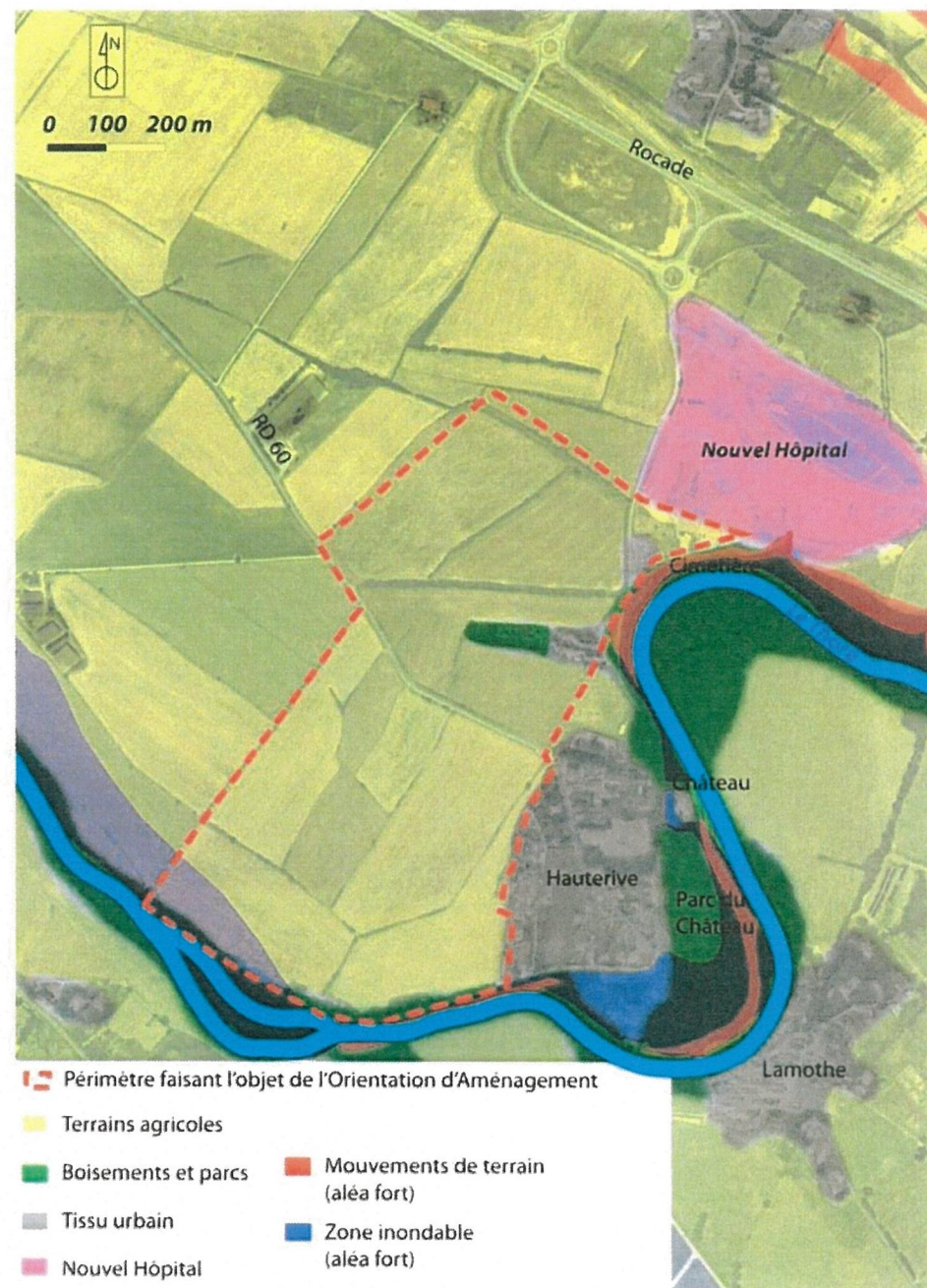
Terrains agricoles au Sud de la route d'Hauterive



La rivière Thoré en limite de zone, avec le futur hôpital en arrière plan



Extensions pavillonnaires du hameau d'Hauterive



Paysage et patrimoine

- Un secteur au relief globalement peu marqué (sauf ponctuellement au N de la route de Hauterive), qui descend en pente douce vers le Sud et le Thoré
- Des systèmes de vues lointaines vers la Montagne Noire et des covisibilités avec le château
- Un tissu villageois ancien riche au plan patrimonial (ambiances, château inscrit aux MH, cimetière rural...)
- Des masses végétales à préserver (haies, alignements d'arbres le long des voies, ripisylve du Thoré...)



Zone au relief plus marqué au Nord de la RD 60



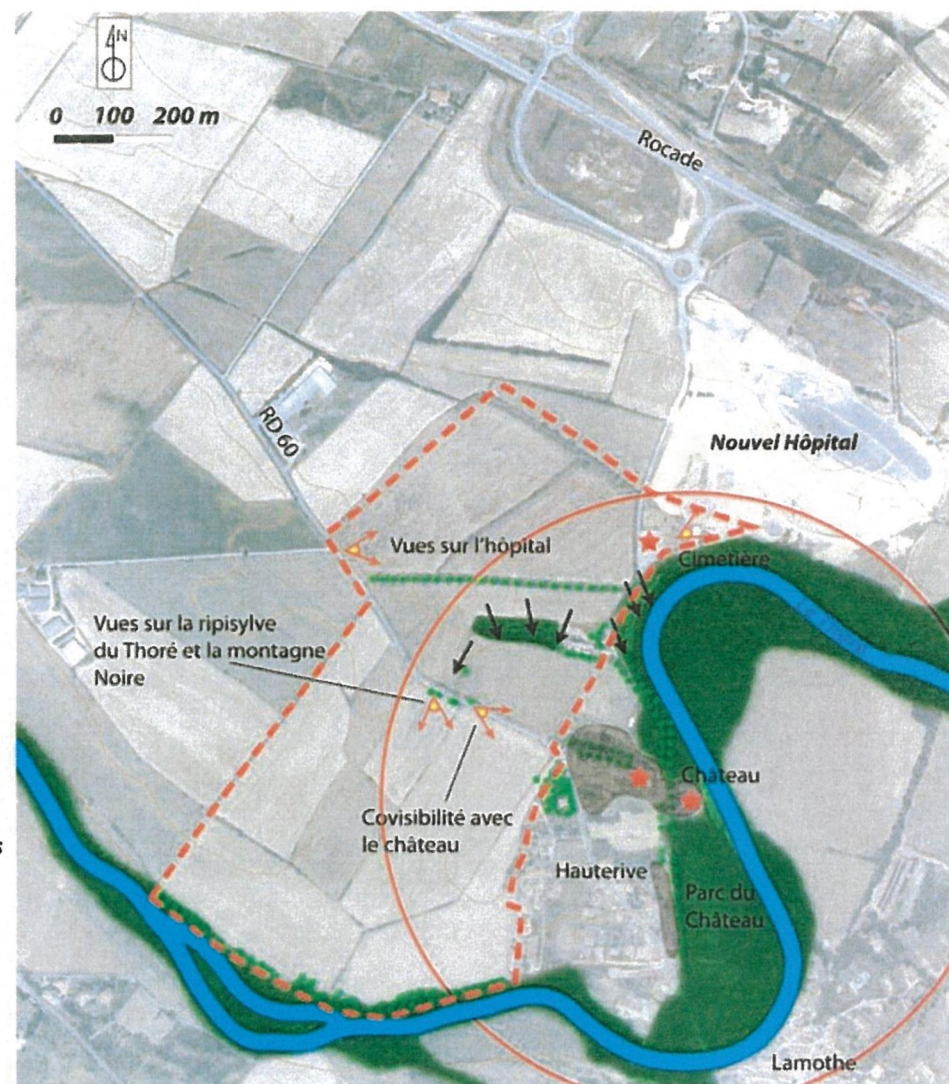
Eléments de patrimoine et ambiances dans le hameau ancien de Hauterive



Haie à préserver dans la partie Nord du secteur



Traverse du hameau ancien d'Hauterive



- | | | |
|--|--|-------------------------------|
| Périmètre faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement | Eléments de patrimoine bâti | Haies et alignements d'arbres |
| Courbes de niveau | Périmètre de protection du M.H (tracé indicatif) | Parcs et boisements |
| Secteurs de fortes pentes | Tissu villageois ancien | |
| Vues principales | | |

Commune de Castres

Orientations d'Aménagement – Modification n°3 du P.L.U. – Approuvée par DCM du 14/12/2010

Orientations d'aménagement¹

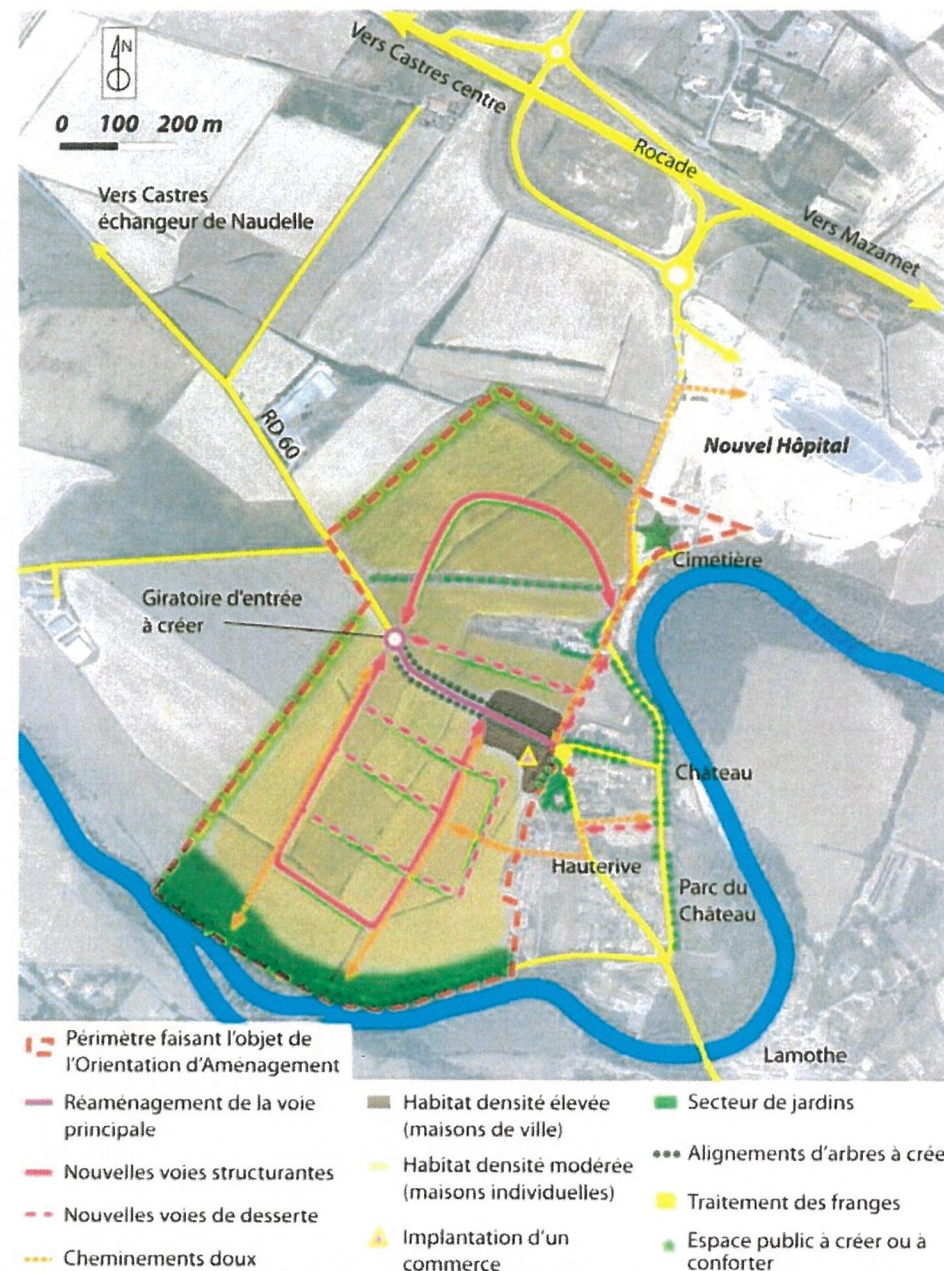
Le secteur sera aménagé sous forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble respectant les préconisations énoncées ci-après. Au préalable à tout projet d'urbanisation ou de construction, il conviendra de définir un ou des schémas d'aménagement global comprenant la composition des voiries et des espaces publics principaux, à l'échelle de la zone à urbaniser.

1. Voirie

- Réaménagement de la voie principale (route de Hauterive) avec création d'un double alignement d'arbres dans la continuité de celui existant (hameau de Hauterive)
- Création de voies structurantes organisant le secteur, avec une liaison vers le giratoire de l'Hôpital.
Pas d'accès privatifs sur les voies structurantes
- Mise en place de cheminements doux. Recherche de liens vers la rivière Thoré et accès vers l'hôpital via la voie du cimetière



Voie d'accès principale à retracer (voir profil type)



¹ Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois notamment définir de manière précise les tracés et les implantations..

2. Éléments de composition urbaine

- Recherche de densité (maisons de ville) au contact du hameau de Hauterive. Respect des covisibilités avec le château. Continuité avec le tissu villageois existant : alignement par rapport à la voie.
- Densités plus faibles ailleurs
- Prise en compte du Périmètre de Protection du Monument Historique inscrit (château)
- Implantation d'un commerce de proximité au contact du hameau de Hauterive
- Création d'un secteur de jardins sur la partie basse de la zone (en partie inondable) au contact du Thoré
- Aménagement d'espaces publics végétalisés notamment au niveau du cimetière rural
- Création d'un alignement d'arbres le long de la voie principale, en prolongement de l'alignement de platanes existant du hameau de Hauterives
- Préservation de la haie structurante au Nord du secteur
- Traitement des franges avec l'espace agricole (végétalisation des clôtures etc...)



Liaison douce à créer vers le nouvel hôpital

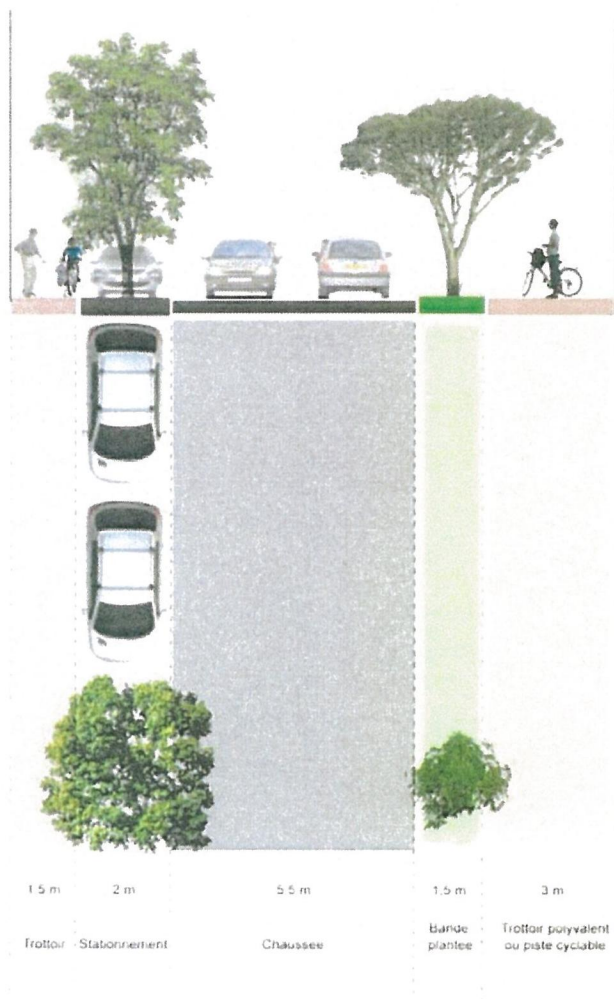


Recherche d'une certaine densité urbaine au contact du hameau

COUPES INDICATIVES

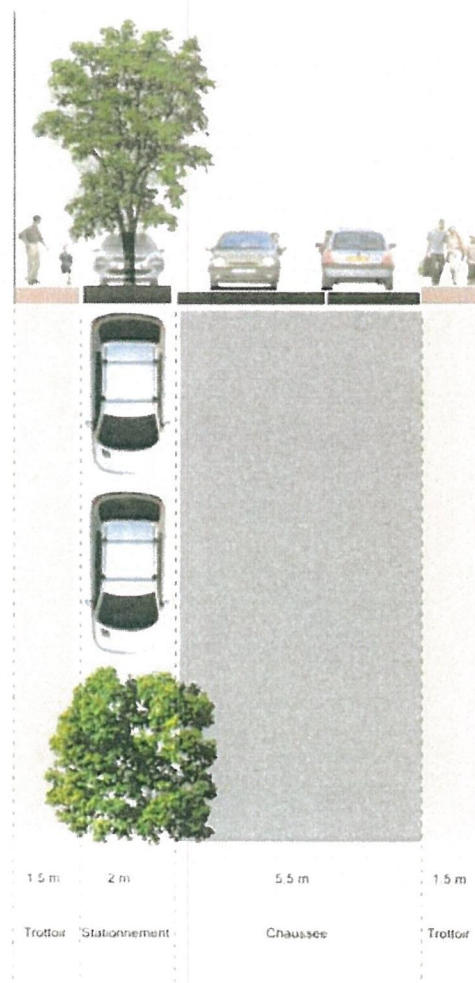
Coupe de principe : voie structurante

Emprise : 13,5 m environ



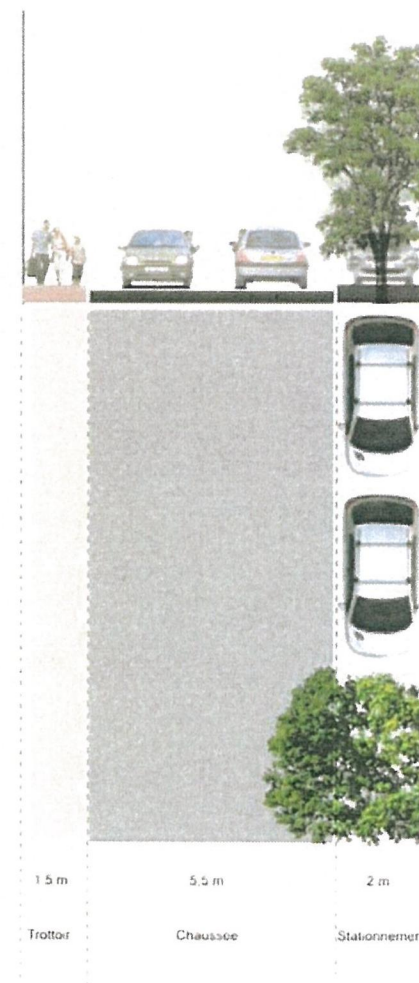
Coupe de principe : voie de desserte de quartier interne

Emprise : 10,5 m environ



Coupe de principe : voie tertiaire

Emprise : 9 m environ



Les principes de base sont la création de cheminements doux (voie structurante) et de trottoirs, l'accompagnement végétal (plantations d'arbres) de la voie avec stationnements longitudinaux et une emprise de chaussée suffisante pour une circulation à double sens.

Estimation du nombre de logements potentiels et liaison avec les capacités des réseaux

Les programmes précis d'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sont pas encore définis. Les nombres de logements suivants sont des estimations obtenues par l'application des droits à construire sur la zone.

- Surface brute de la zone : 49 ha
- Surface potentiellement constructible réelle² : 13,5 ha
- Nombre de logements potentiels³ : 300 à 350 logements
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels⁴ : 900 à 1050 habitants**

Assainissement :

Le hameau de Hauterive et les extensions urbaines prévues seront raccordées à la station de lagunage située sur la commune de Labruguière.

Sa **capacité nominale actuelle est de 4 500 Equivalents Habitants (E.H)** définie dans le schéma directeur d'assainissement et répartis de la façon suivante :

- 3150 EH pour le bourg de Labruguière
- 1350 EH pour la pollution domestique de la ZAC du Causse

Une extension de la capacité de la station de Labruguière est prévue (lagunage aéré) à l'horizon 2015 : elle va ainsi passer d'une capacité de 4500 EH à 9200 EH et traitera également les effluents du nouvel hôpital intercommunal, du hameau de Hauterive et des extensions urbaines prévues.

- ***Cette extension a été calculée sur hypothèse de développement moyenne du secteur de Hauterive (plus de 1700 habitants à terme), elle sera donc à même de traiter les nouveaux effluents produits suite à l'urbanisation envisagée de la zone.***
- Les réseaux collectifs d'assainissement sont par ailleurs situés en limite ou à proximité immédiate du secteur et sont de capacité suffisante pour absorber les nouveaux rejets induits.

Alimentation en Eau Potable :

- La capacité de production en eau potable de la commune peut satisfaire sans aucune difficulté aux besoins nouveaux induits par l'urbanisation de la zone. La marge de production est large, **seule 65% de la capacité est utilisée aujourd'hui** et la mobilisation de ressources complémentaires (de l'ordre de 100 m³/heure) est en cours de validation pour l'alimentation de la ZI du Melou-Chartreuse notamment.
- Le secteur est desservi par le réseau public de distribution mais des renforcements ponctuels (augmentation des diamètres de canalisation) sont à prévoir dans le cadre de l'urbanisation de la zone.

² Après déduction des surfaces concernées par les risques naturels, déduction de 30% de la surface pour voiries, espaces verts etc..., application de l'emprise au sol maximale autorisée de 50% (article 9 du règlement)

³ Sur la base de 2 ha destinés à de la construction sur petites parcelles (300 m²), 60 logements collectifs et le reste découpé en parcelles de 600 m² en moyenne

⁴ Sur la base de 3 habitants par logement

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE BEAUMONT

Localisation du secteur

- Le secteur est situé à l'entrée Ouest de la ville, en bordure Est de la rocade. Il est limitrophe au Sud avec le projet de « Lotissement du Rey » (108 lots envisagés).



Depuis la rue de la Côte de Beaumont : vue sur le Nord du secteur



Projet de lotissement du Domaine du Rey en limite Sud de la zone

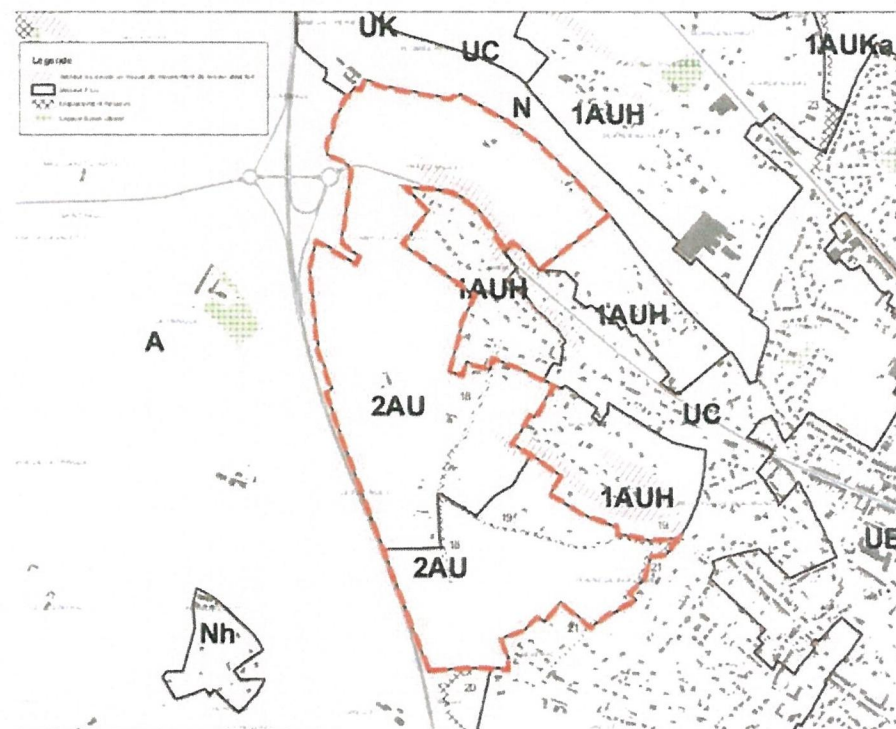


Zonage et règlement du PLU

- Le secteur est entièrement situé en zone 2AU du P.L.U.

Règlement zone 2AU

- Urbanisation à long terme destinée à de l'habitat, hébergements, commerces, bureaux, services nécessaires à la vie du quartier...
 - Urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble
 - Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
 - Construction en limite autorisée
 - Emprise au sol : maximum 50%
 - H = 7m à l'égout et R+1 maxi
 - C.O.S. : 0,7 pouvant être porté à 1,5 lorsqu'une partie au moins égale à 0,50 est affectée à l'usage d'activités autres que l'habitation
-
- A noter : plusieurs principes de reculs sont à respecter dans la zone (Article 6 de la zone 2AU) :
 - Recul de 75 m par rapport à l'axe de la rocade
 - Recul de 25 m par rapport à l'axe de la route de Lavaur (RD 112)
 - Recul de 10 m par rapport à l'axe des autres voies
 - Recul de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux ou des fossés pluviaux



Accès

- Des accès faciles via la rocade (échangeur au NO du secteur), la route de Lavaur (RD 112) au Nord et le chemin de Séverac village au Sud. Ces voies ont un large gabarit et ne nécessitent pas de réaménagement particulier.
- Des voies secondaires d'accès et de desserte étroites (Chemin des Monges, rue de la Côte de Beaumont...) qui entraînent des difficultés de circulation, et un carrefour dangereux avec la RD 112 en direction du centre ville.
- Le secteur est bordé au Nord par le cheminement doux des « Droits de l'Homme ».



Accès à la rocade : échangeur avec la route de Lavaur au Nord de la zone



Chemin des Monges, irriguant la partie Sud du secteur : gabarit étroit



Carrefour dangereux entre la rue de la Côte de Beaumont et la route de Lavaur



Cheminement des Droits de l'Homme

Commune de Castres

Orientations d'Aménagement – Modification n°3 du P.L.U. – Approuvée par DCM du 14/12/2010



Occupation du sol et risques

- Un secteur à l'interface des zones agricoles situées à l'Ouest et des zones bâties pavillonnaires à l'Est.

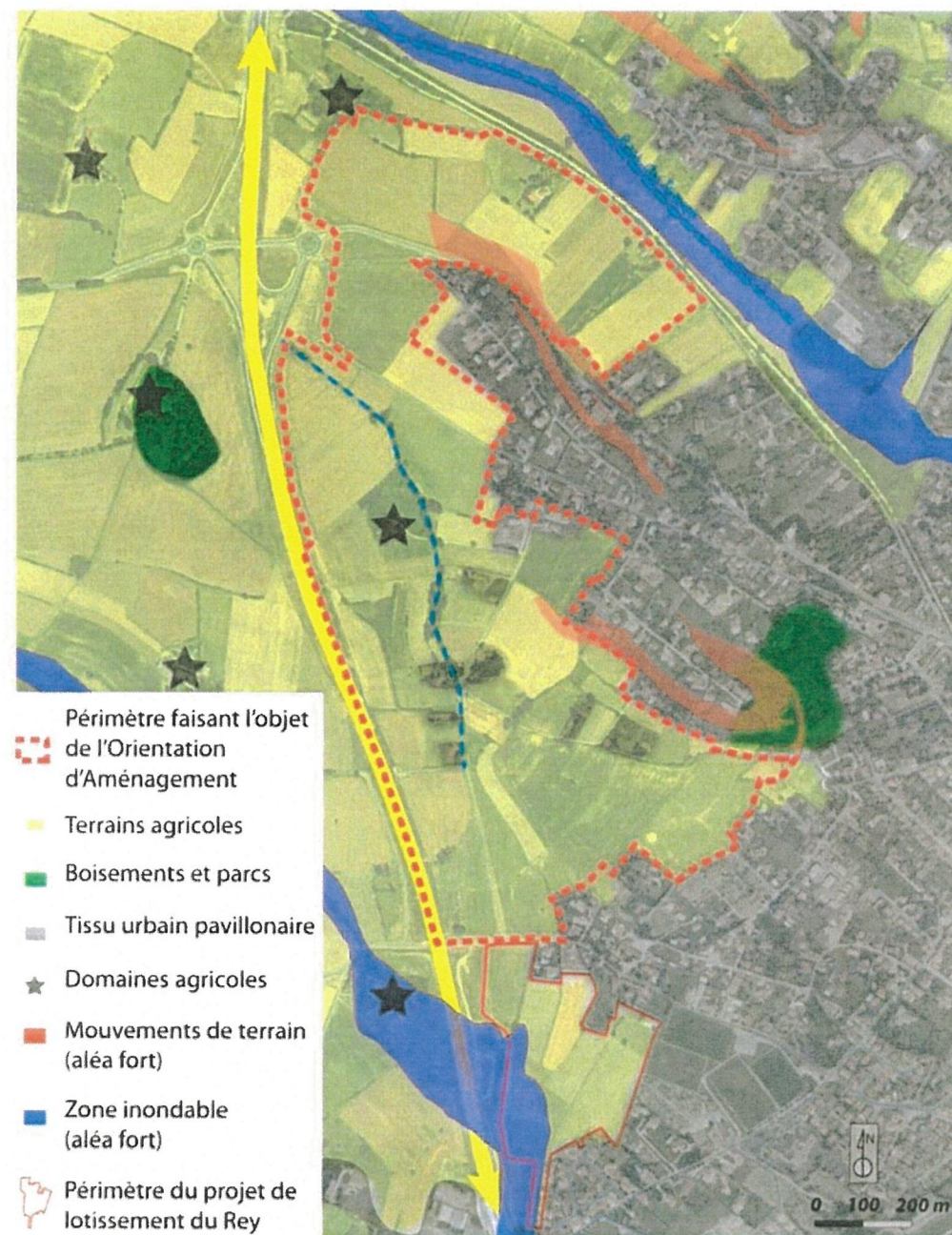


Beaumont Nord : terres agricoles et franges urbaines pavillonnaires à l'Est

- Le secteur n'est pas concerné par les zones d'aléa « risque d'inondation » définies par le PPRI. Il est par contre partiellement concerné par l'aléa fort (zone rouge) « mouvements de terrains » défini par l'étude GEOSPHAIR de Mars 2000 qui est annexée au P.L.U. Deux secteurs sont concernés :
 - La zone de fortes pentes située au Nord de la route de Lavaur (RD 112)
 - Une petite zone située à l'extrême Est du secteur, au Sud-Ouest de la rue Guilhabert de Castres.



Relief au Nord du secteur avec le ruisseau du Travet en fond de talweg : zone à risque de mouvements de terrain

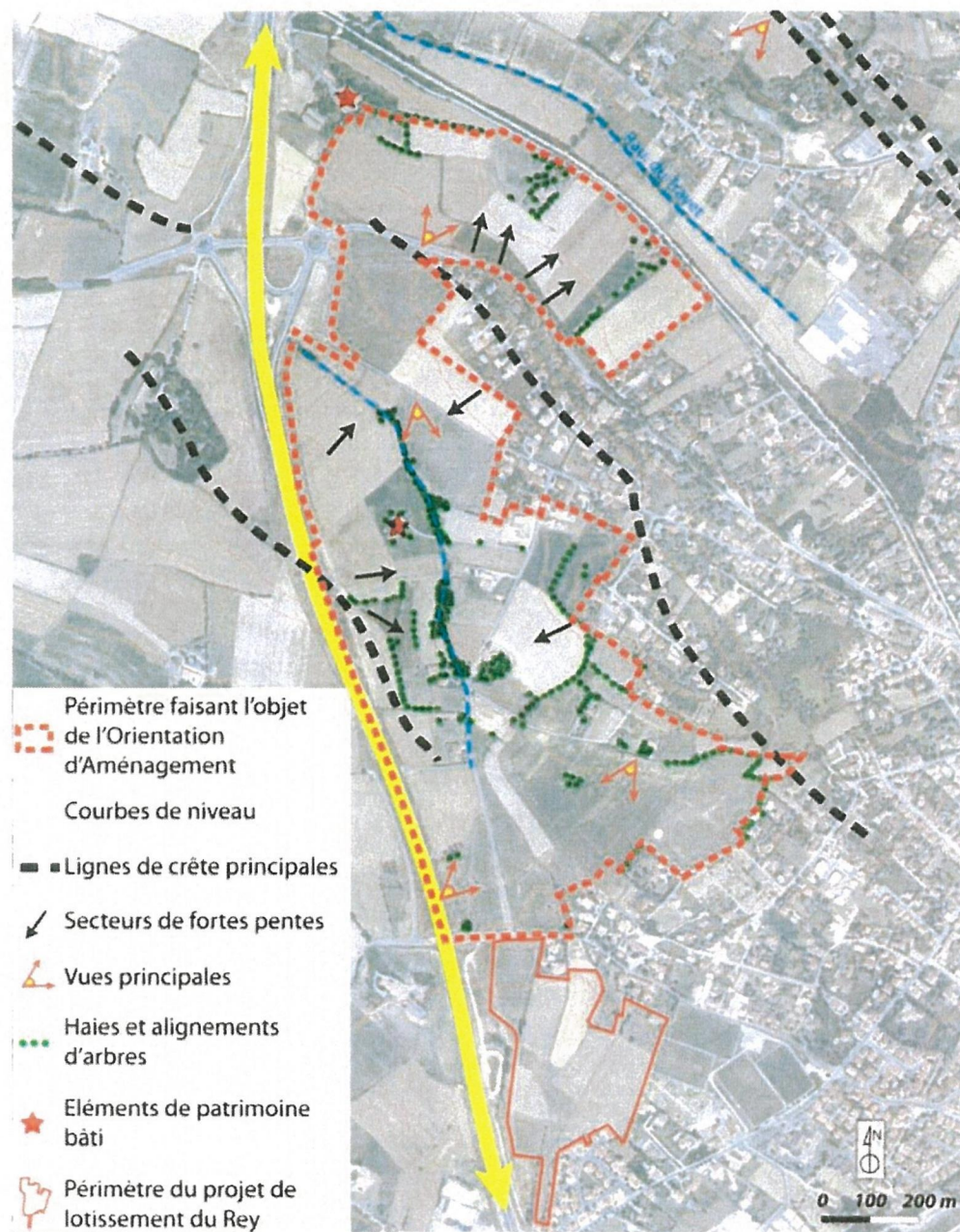


Paysage et patrimoine

- Le secteur a un relief ondulé organisé selon deux grandes entités :
 - Au Nord de la route de Lavaur (RD 112) la pente est très marquée en direction du Nord et du fond de vallon du ruisseau du Travet
 - Au Sud de la route de Lavaur, les pentes s'organisent autour de l'axe du ruisseau de Beaumont à partir des points hauts situés à l'Ouest (La Trinque – rocade) et à l'Est (quartiers pavillonnaires du chemin de l'Arnac et de la rue Guilhabert de Castres)
- De fortes pentes au Nord de la route de Lavaur ainsi qu'entre la rocade et le ruisseau de Beaumont
- Une « coulée verte » importante sur le plan paysager le long du ruisseau de Beaumont. Des masses végétales qui structurent l'espace
- Le domaine de Beaumont offre une architecture traditionnelle de qualité, au cœur du secteur



Beaumont Sud : fortes pentes entre la rocade et la ferme de Beaumont. « La coulée verte » du ruisseau structure l'espace.



Orientations d'aménagement⁵

Le secteur sera aménagé sous forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble respectant les préconisations énoncées ci-après. Au préalable à tout projet d'urbanisation ou de construction, il conviendra de définir un ou des schémas d'aménagement global comprenant la composition des voiries et des espaces publics principaux, à l'échelle de la zone à urbaniser.

Dans le cas où le projet de « Lotissement du Rey » se réalise (situé hors périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement) l'aménagement du secteur de Beaumont sera réalisé en cohérence et en continuité.

1. Voirie

- La voirie existante est souvent trop étroite et difficile à élargir (insertion dans le tissu urbain existant). Il est donc privilégié la création de nouvelles voies.
- Création d'une voie structurante Nord-Sud entre l'échangeur de la route de Lavar et le chemin de Séverac village : réaménagement de portions existantes (voir profils types) au niveau de la rue de la Côte de Beaumont et du chemin des Monges, et création d'un nouveau tronçon évitant un transit dans le tissu urbain existant.
- Création de nouvelles voies de desserte maillant la zone
- Mise en place de liaisons douces entre les différents secteurs
- Pas d'accès privatifs démultipliés sur la voie structurante



⁵ Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois notamment définir de manière précise les tracés et les implantations.

2. Éléments de composition urbaine

- Trois secteurs sont préservés de l'urbanisation (au Nord de la route de Lavar, entre la rocade et le ruisseau de Beaumont, secteur proche de la rue Guilhabert de Castres) en raison de plusieurs facteurs :
 - Fortes pentes entraînant des risques de mouvement de terrain et des difficultés de construction
 - Zones fortement exposées aux vues : risque d'impact paysager important en cas de construction
 - Marges de recul par rapport à la rocade...
 - Orientation Nord ou Est des terrains
- L'ensemble de la zone est destiné à accueillir une urbanisation à vocation d'habitat, sous forme pavillonnaire, en continuité de l'existant
- Orientation globalement Sud-Ouest des constructions : intérêt en terme de développement durable et de construction bioclimatique
- Prise en compte de la pente : insertion des constructions dans la pente en évitant les déblais / remblais trop importants
- Préservation de la coulée verte créée par le ruisseau de Beaumont avec création d'une espace public
- Préservation des arbres et masses végétales d'intérêt paysager qui structurent le secteur



Portion de la Rue de la Côte de Beaumont à réaménager en voie structurante

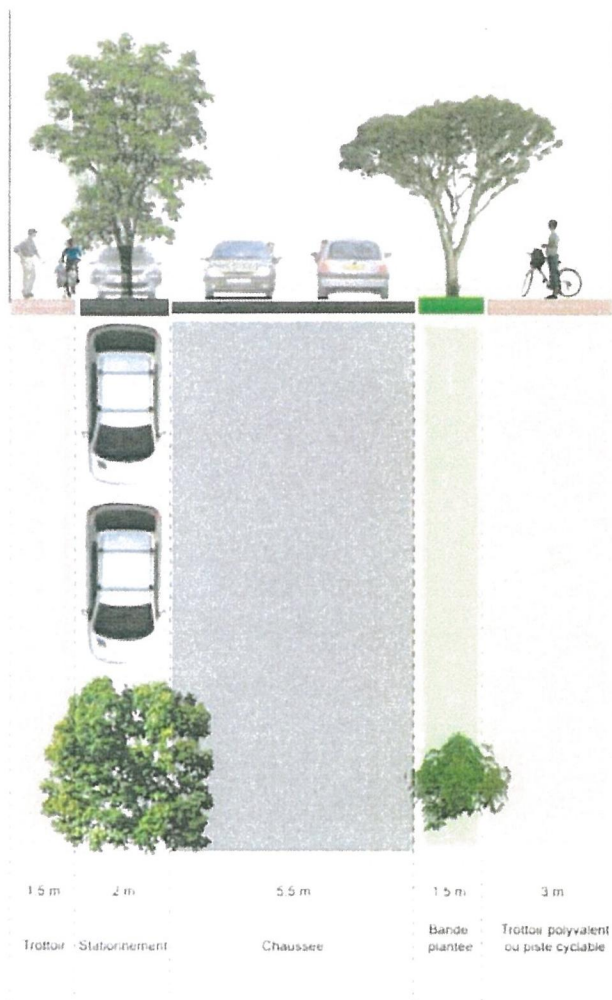


Partie Sud de la zone, avec le chemin des Monges, à réaménager en voie structurante

COUPES INDICATIVES

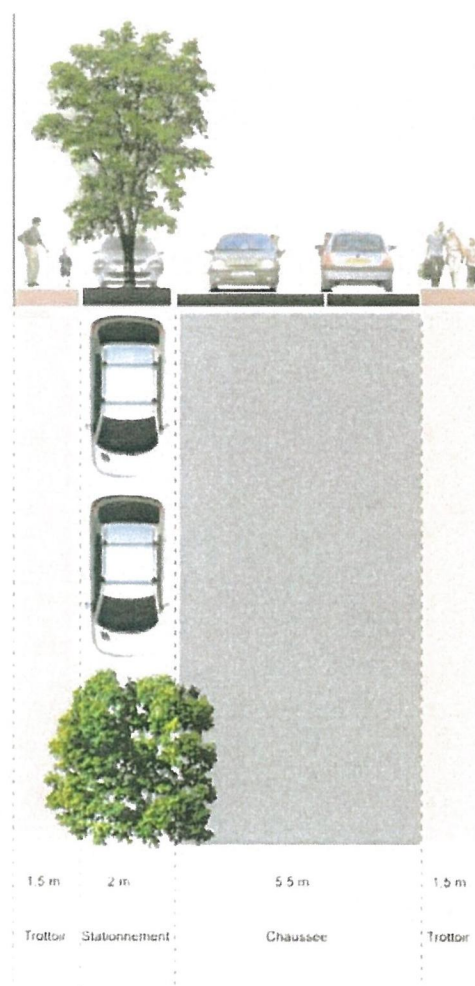
Coupe de principe : voie structurante

Emprise : 13,5 m environ



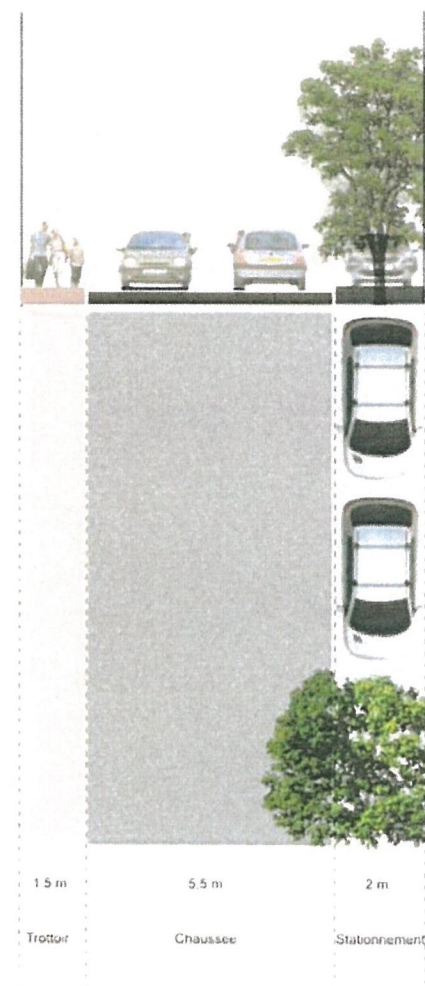
Coupe de principe : voie de desserte de quartier interne

Emprise : 10,5 m environ



Coupe de principe : voie tertiaire

Emprise : 9 m environ



Les principes de base sont la création de cheminements doux (voie structurante) et de trottoirs, l'accompagnement végétal (plantations d'arbres) de la voie avec stationnements longitudinaux et une emprise de chaussée suffisante pour une circulation à double sens.

Estimation du nombre de logements potentiels et liaison avec les capacités des réseaux

Les programmes précis d'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sont pas encore définis.

Les nombres de logements suivants sont des estimations obtenues par l'application des droits à construire sur la zone.

- Surface brute de la zone : 80 ha
- Surface potentiellement constructible réelle⁶ : 18,5 ha
- Nombre de logements potentiels⁷ : 300 à 350 logements
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels⁸ : 900 à 1050 habitants.**

Assainissement :

Ce secteur sera relié à la station d'épuration communale dont la capacité nominale a été portée de 80 000 à 95 000 Equivalents Habitants.

- **La station d'épuration a une capacité de traitement largement suffisante pour absorber les nouveaux rejets induits par l'urbanisation de ce secteur de Beaumont.**
- Les réseaux collectifs d'assainissement sont par ailleurs situés en limite ou à proximité immédiate du secteur et sont de capacité suffisante pour absorber les nouveaux rejets induits.

Alimentation en Eau Potable :

- La capacité de production en eau potable de la commune peut satisfaire sans aucune difficulté aux besoins nouveaux induits par l'urbanisation de la zone. La marge de production est large, **seule 65% de la capacité est utilisée aujourd'hui** et la mobilisation de ressources complémentaires (de l'ordre de 100 m³/heure) est en cours de validation pour l'alimentation de la ZI du Melou-Chartreuse notamment.
- Le secteur est desservi par le réseau public de distribution. Il n'y a pas de dysfonctionnement constaté dans ce secteur tant en terme de capacité que de distribution.

⁶ Après déduction des surfaces concernées par les risques naturels, déduction de 30% de la surface pour voiries, espaces verts etc..., application de l'emprise au sol maximale autorisée de 50% (article 9 du règlement)

⁷ Sur la base de 60 logements collectifs et le reste découpé en parcelles de 600 m² en moyenne

⁸ Sur la base de 3 habitants par logement

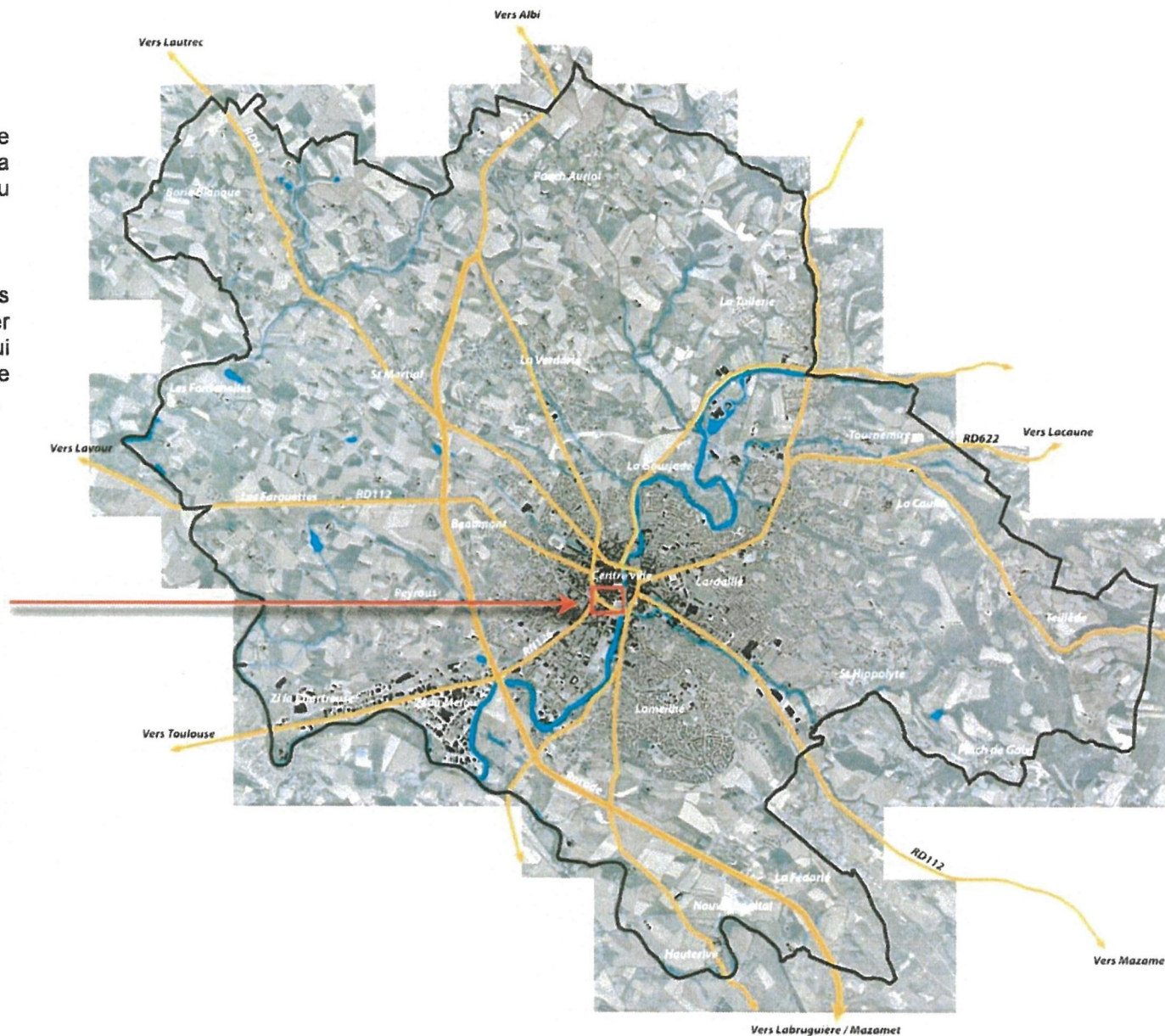
V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE L'HOPITAL EN CENTRE VILLE

Localisation du secteur

- Le secteur se présente sous la forme d'un îlot, situé en centre-ville, dans la partie Sud de l'écusson, en limite du Boulevard Foch.
- Cet îlot est actuellement occupé par les locaux du Centre Hospitalier Intercommunal de Castres-Mazamet qui va prochainement être délocalisé sur le site d'Hauterive au Sud de la commune.



Boulevard Foch et façade principale de l'hôpital actuel. Ce secteur accueillera des commerces et de l'habitat

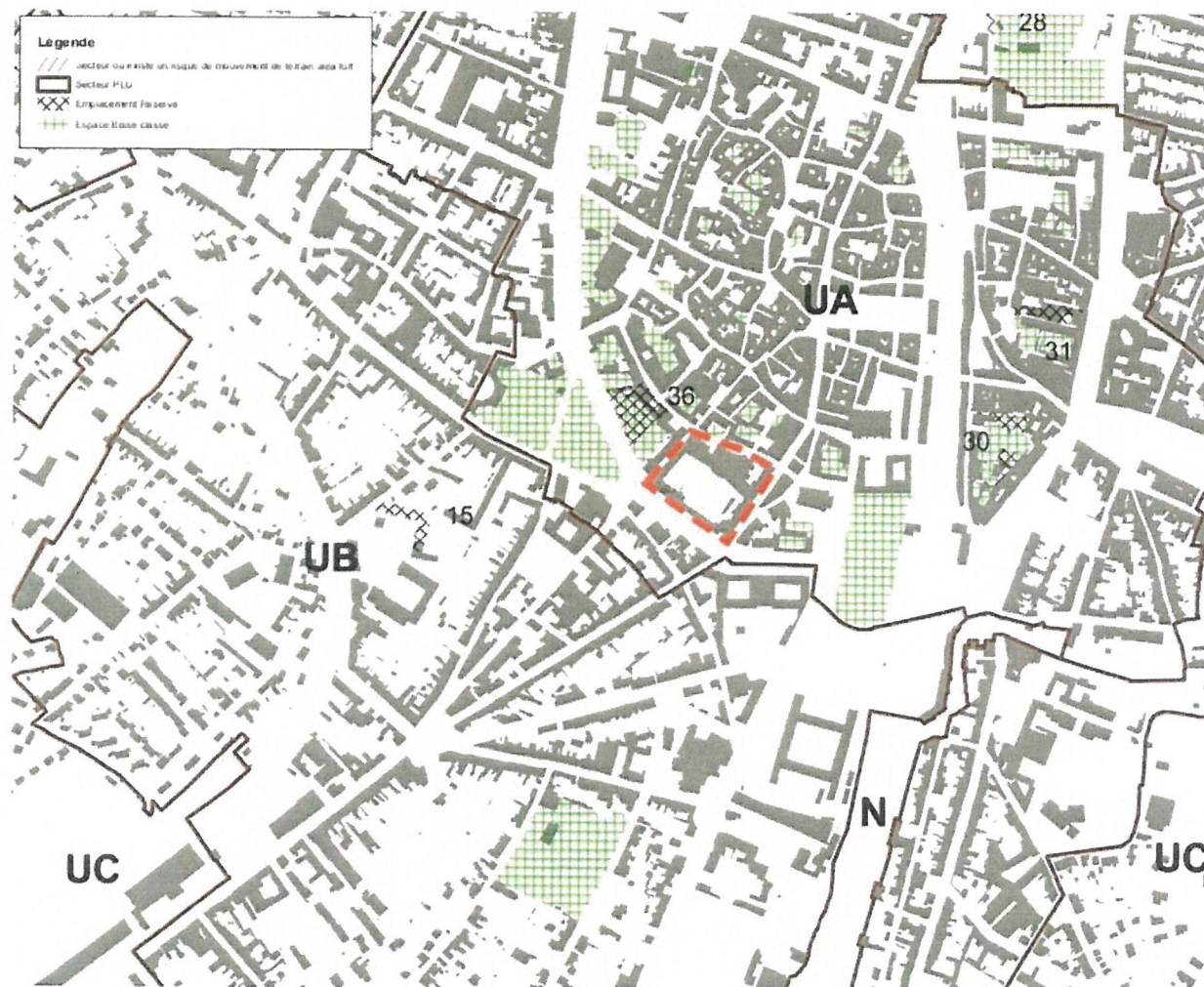


Zonage et règlement du PLU

- Le secteur est entièrement inclus dans la zone UA du P.L.U.

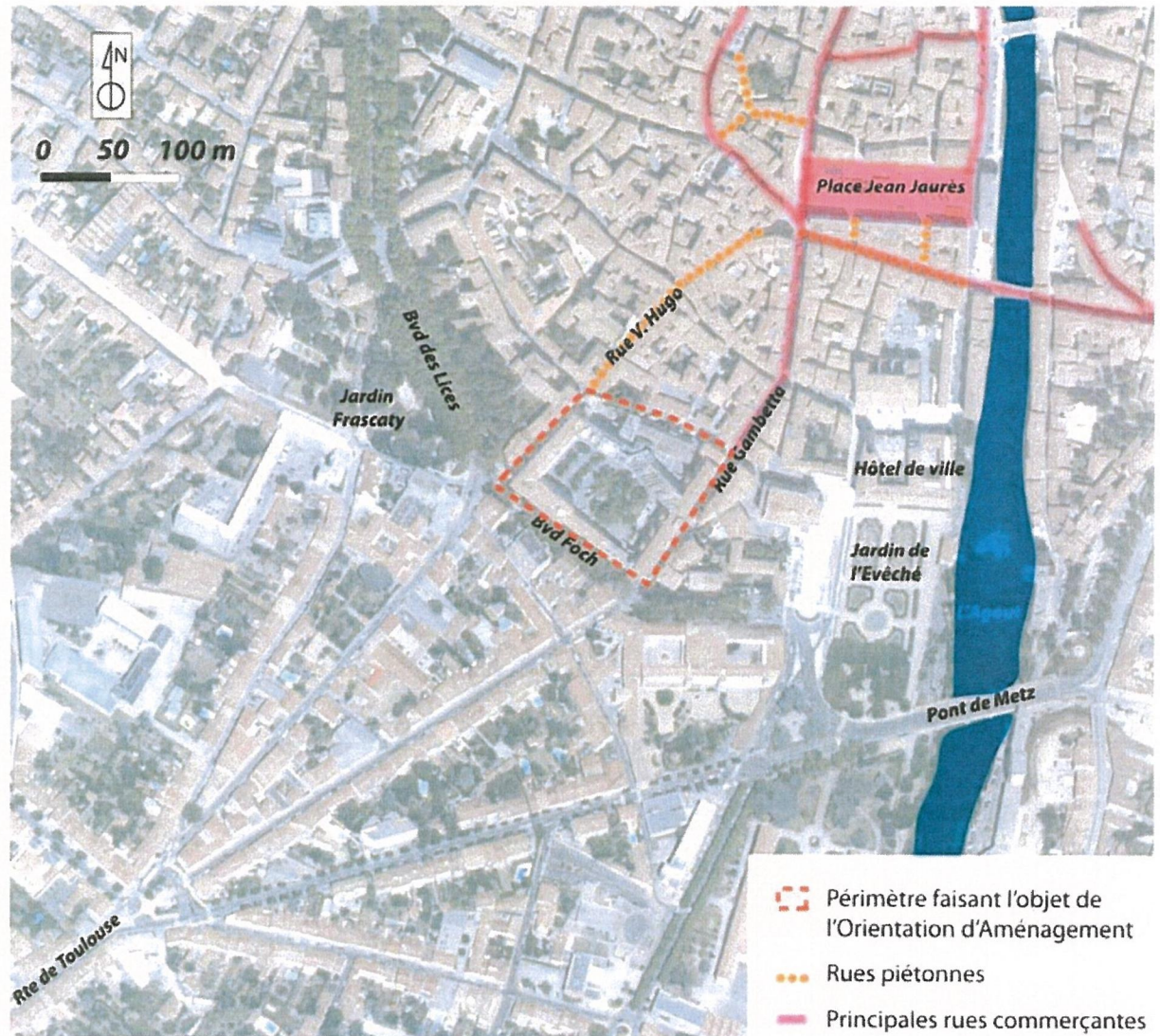
Règlement zone UA

- Centre ancien de la ville aux fortes densités
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Construction en limite autorisée
- Emprise au sol : sans objet
- H = 15 m à l'égout et R+4 maxi
- C.O.S. : 4



Caractéristiques du secteur : accès, paysage, patrimoine...

- Un îlot délimité :
 - Au Sud par le Boulevard du maréchal Foch
 - A l'Est par la rue Gambetta
 - Au Nord par la rue de la Chambre de l'Edit
 - A l'Ouest par la rue Victor Hugo.
- Un secteur situé à proximité immédiate des rues commerçantes du centre ville.
- Des bâtiments donnant sur le boulevard Foch et les rues Gambetta et Hugo qui présentent un aspect architectural remarquable.
- Un secteur qui n'est pas concerné par les zones d'aléa « inondation » et « mouvements de terrain »





Rue Gambetta limitant l'îlot à l'Est



Vue générale de l'hôpital depuis le boulevard Foch



Rue Victor Hugo limitant l'îlot à l'Ouest. Prolongement vers les rues étroites du centre ancien en direction de la place Jean Jaurès



Rue Sabatier au Nord de l'îlot en direction du centre ancien et de la place Jean Jaurès



Rue de la Chambre de l'Edit : accès arrière à l'îlot (sur la gauche de la photo)



Bâtiments récents à l'arrière de l'îlot de l'hôpital

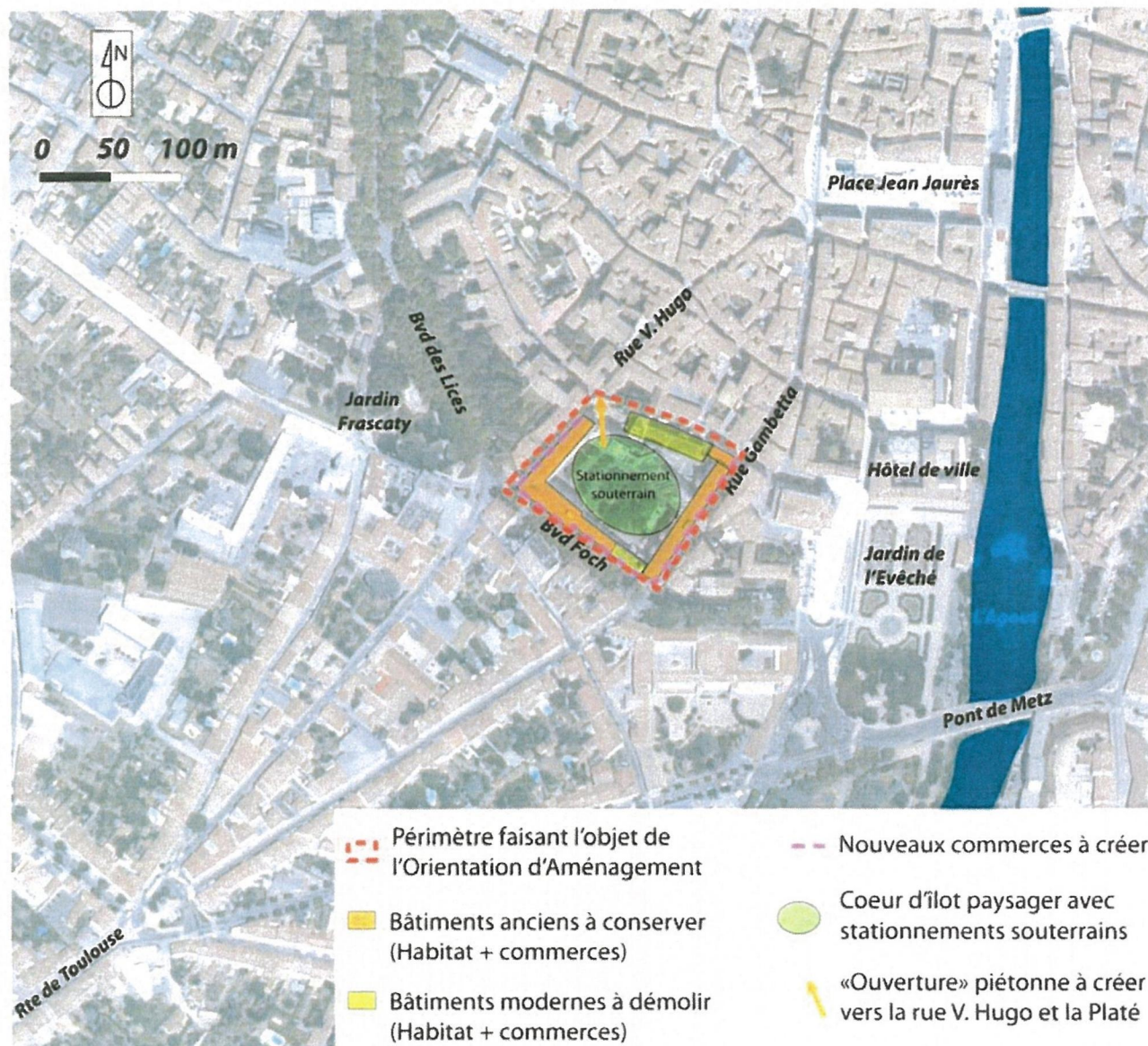
Orientations d'aménagement⁹



Continuité piétonne à créer vers la rue Victor Hugo en direction de la place Jean Jaurès



Façade commerciale à créer sur le Boulevard Foch



⁹ Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois notamment définir de manière précise les tracés et les implantations.

La volonté de la commune est de faire de ce secteur un pôle d'habitat et de commerces afin de dynamiser la partie Sud du centre ville.

1. Voirie et stationnements

- Le stationnement sera développé sous la forme d'un parking souterrain, sous le cœur de l'îlot. Le but à terme est de faire de la rue Gambetta un axe commercial semi piéton, avec élargissement des trottoirs et suppression des stationnements longitudinaux existants.

2. Éléments de composition urbaine

- La mise en place de commerces (en rez-de-chaussée principalement) de type magasins d'habillement, culture... sera recherchée au niveau de la rue Gambetta et du Boulevard Foch. Le potentiel de développement commercial est fort, les locaux sont grands et bien adaptés. L'installation d'une petite surface commerciale est exclue dans ce secteur.
- En complément des commerces, le secteur sera dévolu à l'habitat. Un « épaississement » modéré vers le cœur d'îlot peut être envisageable.
- L'aspect architectural remarquable des bâtiments historiques sera préservé avec une attention particulière. Les bâtiments modernes (verrière côté boulevard Foch et bâtiments situés à l'arrière côté rue de l'Edit) seront démolis.

3. Espaces publics

- Le cœur d'îlot sera traité sur le plan paysager afin de créer un espace public de qualité (square...) avec création d'une ouverture piétonne dans la continuité de la rue Victor Hugo et de l'église de la Platière.
Le développement de commerces côté cœur d'îlot n'est pas souhaité afin de ne pas créer de nuisances sonores vis à vis des nouveaux logements qui vont être créés.

Capacité des réseaux

Ce secteur déjà urbanisé est situé au cœur du tissu urbain existant du centre ville (zone UA du P.L.U.) : il est donc raccordé aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable qui ont une capacité suffisante pour absorber les rejets induits et assurer une distribution en eau satisfaisante.