

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Révision allégée n°1



Commune de Castres

Département du Tarn

4

Orientations d'Aménagement



Reçu par M. le
Sous-Prefet de Castres
le 10 Mars 2017
PUBLIÉ le 09 Mars 2017

ARRIVÉE

10 MARS 2017

SOUS PREFECTURE
81100 CASTRES

Secteur Boufanet – Opération d'habitat

Approbation du P.L.U : DCM du 17/01/2012

Mise en révision du PLU : DCM du 07/02/2012

Modification n°5 du PLU : DCM du 07/02/2012

Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 11/12/2012

Modification n°6 du PLU : DCM du 04/02/2014

Révision allégée n°1 : DCM du 07/03/2017



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>

ADELE
SFI
urbanisme

Sommaire

INTRODUCTION	3
OBJET ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
ETAT DES LIEUX DU SECTEUR DU BOUFANET.....	4
LOCALISATION DU SECTEUR	5
ACCES.....	6
OCCUPATION DU SOL ET RISQUES	6
PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DU BOUFANET	8
PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'URBANISME	10
PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE.....	10

INTRODUCTION

Objet et contenu des Orientations d'Aménagement

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 Durables (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 et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

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.

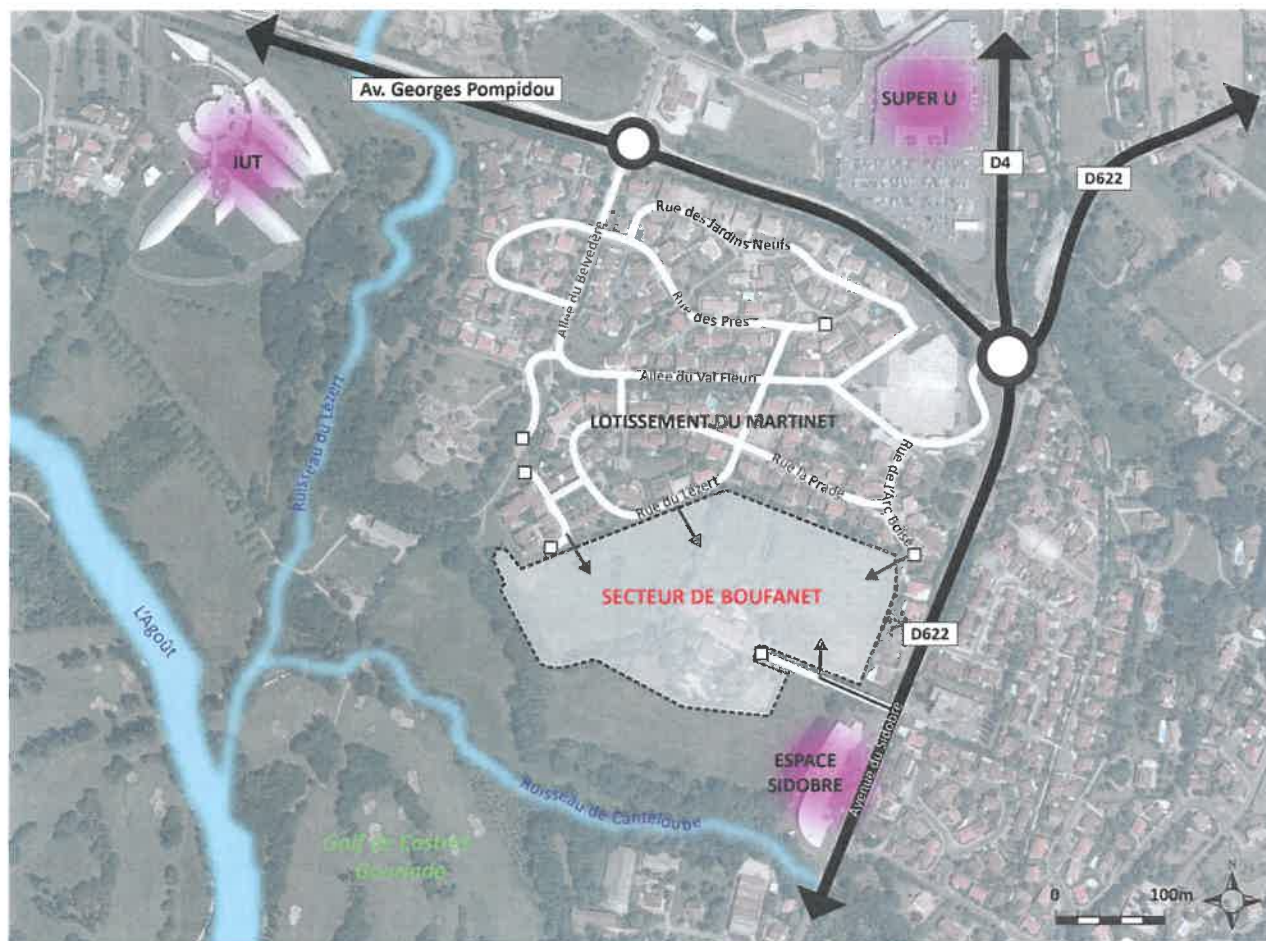
Dans le cadre de la révision allégée n°1 du P.L.U., il s'agit du secteur suivant :

➤ Le secteur de Boufanet

ETAT DES LIEUX DU SECTEUR DE BOUFANET

Localisation du secteur

Le secteur de Boufanet se situe au nord-est du centre-ville de Castres à proximité du golf de Castres-Gourjade, de l'IUT et du Super U. Il s'étend sur un **périmètre de 4,97 hectares** et est ceinturé au nord par l'avenue Georges Pompidou, à l'est par la D622 (avenue du Sidobre), à l'ouest par le ruisseau du Lézert qui est un affluent de la rivière l'Agoût et au sud par le ruisseau de Canteloube.



Accès

Il est possible d'accéder au secteur de Boufanet par quatre accès : deux accès par la rue du Léziert, un accès par la rue de l'Arc Boisé et un accès depuis l'avenue du Sidobre qui dessert notamment le domaine de Boufanet.

Occupation du sol et risques

Le site est occupé par des prairies composées de bosquets d'arbres et au centre par le domaine de Boufanet qui est en partie habité. Ce domaine comprend plusieurs bâtisses et notamment une maison des années 1970 ainsi qu'une piscine et un terrain de tennis.

Le périmètre du projet n'est pas concerné par le risque inondation par débordement de l'Agoût identifié dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Agoût, approuvé le 21 juillet 2000.

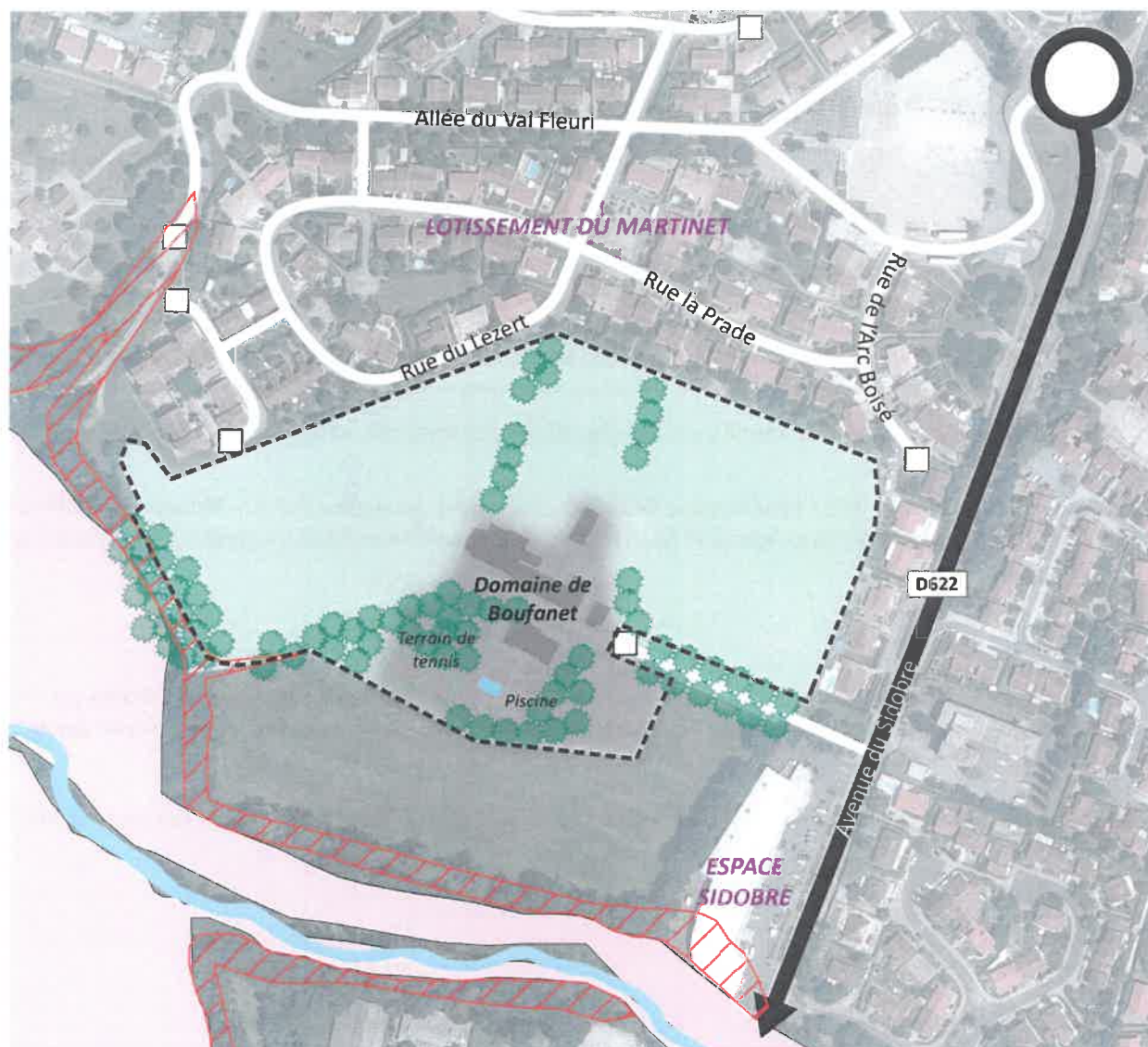
De plus, le périmètre du projet est concerné par la servitude d'utilité publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques. En revanche, aucun site archéologique n'est présent sur le site.

Toutefois, le périmètre est concerné par le **risque mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** (P.P.R. « Mouvements différentiels de terrains liés à un phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn » approuvé le 13 janvier 2009 et annexé au P.L.U.). Le secteur est concerné par un aléa faible.

Paysage et patrimoine

D'après l'atlas des paysages tarnais, le secteur de Boufanet se situe dans l'unité de paysage de « La plaine castraise » qui est composée de sols fertiles et drainé par l'Agoût. Autrefois agricole, cet espace est aujourd'hui en grande partie urbanisé. Le secteur de Boufanet se situe à proximité de l'Agoût dont la conservation de sa ripisylve est un enjeu important.

Il est présent sur le site le domaine de Boufanet qui se compose de plusieurs bâtisses et notamment d'une maison des années 1970, d'une piscine et d'un terrain de tennis. Il est actuellement inhabité à près de 80%.



SECTEUR DE BOUFANET - Etat des lieux

Secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement

Prairie

Domaine de Boufanet

Bâti existants

Boisements existants

Risque inondation (PPRI)

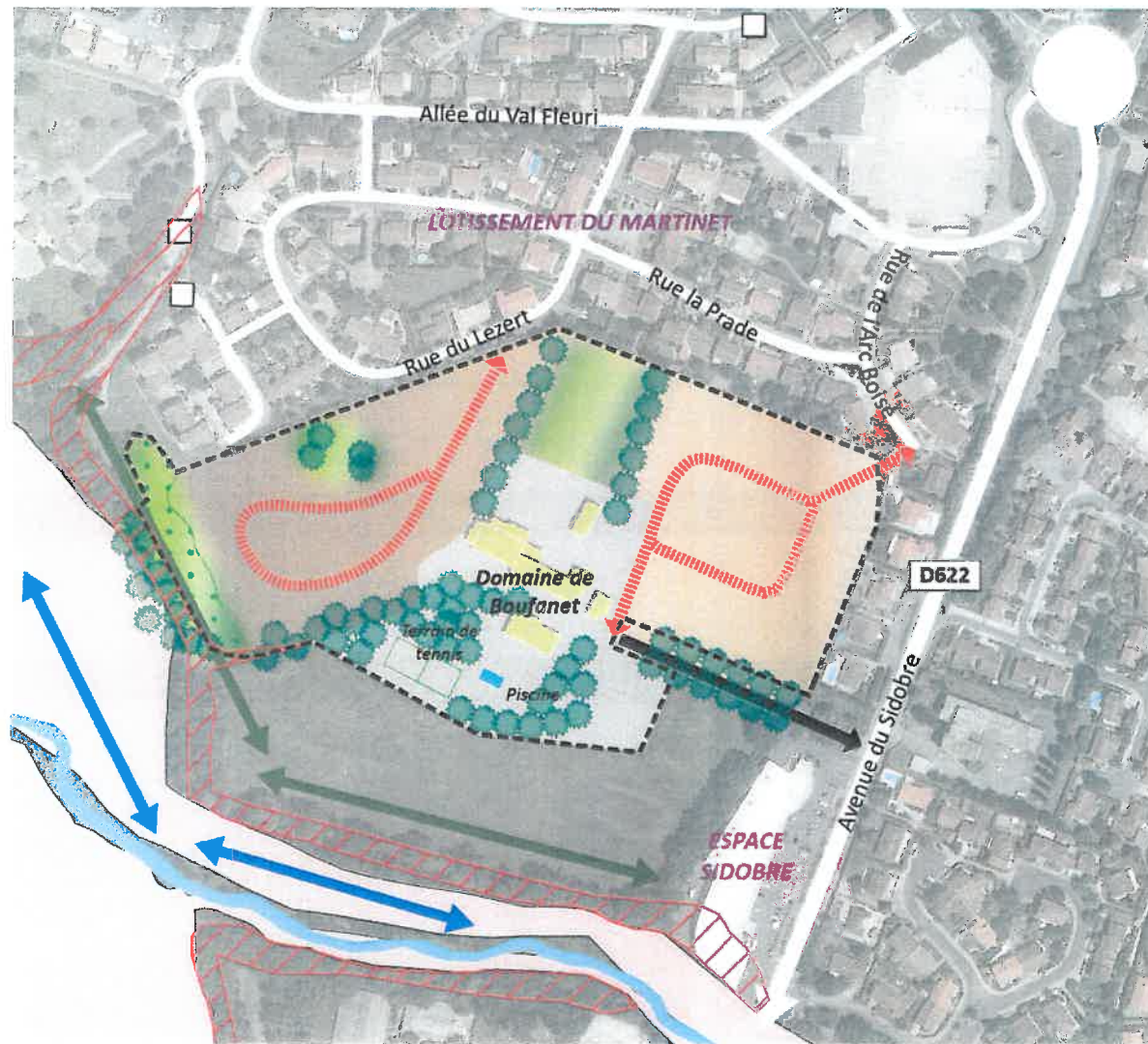
Zone rouge

Risque mouvement de terrain

Secteur où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE BOUFANET



SECTEUR DE BOUFANET - Orientations d'Aménagement (Schéma de principes)

-  Secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement
-  Principe de nouvelles voies à aménager
-  Voie existante à conserver
-  Espace réservé au domaine de Boufanet
-  Espace réservé à l'habitat
-  Bâtis existants
-  Boissements et alignements d'arbres existants à maintenir
-  Continuité naturelle (trame verte) maintenue
-  Espaces verts à préserver ou à aménager
-  Espace paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Trame bleu maintenue
- Risque inondation (PPRI)**
 -  Zone rouge
- Risque mouvement de terrain**
 -  Secteur où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort



Les principes d'aménagement définis ci-après visent notamment à prendre en compte la proximité avec le Site d'Importance Communautaire (SIC) « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » du réseau Natura 2000.

Prescriptions en matière d'habitat

Le secteur du Boufanet sera aménagé sous la forme d'un lotissement communal à vocation principale d'habitat.

Au total, ce nouveau lotissement communal accueillera environ **50 logements**. Les lots seront d'une superficie d'environ 400 à 850m².

Prescriptions en matière d'accès et de déplacements

Le site sera accessible par la rue du Lézer, la rue de l'Arc Boisé et par le chemin d'accès au domaine de Boufanet qui est connecté à l'avenue du Sidobre. Les lots seront ensuite desservies par un nouveau réseau de voirie.

Prescriptions en matière d'environnement et de paysage

➤ Espaces verts et plantations

- Aménager un espace vert.
- Conserver les boisements existants en particulier l'allée de platanes le long du chemin qui mène au domaine de Boufanet, les boisements situés à l'ouest du secteur et les alignements de haies présents sur la site.
- Maintenir une continuité naturelle (trame verte) à l'ouest du secteur compte tenu de la proximité avec la zone Natura 2000. Aussi, elle a été identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour être protégée pour des motifs d'ordre écologique notamment pour maintenir la continuité écologique de l'Agoût.