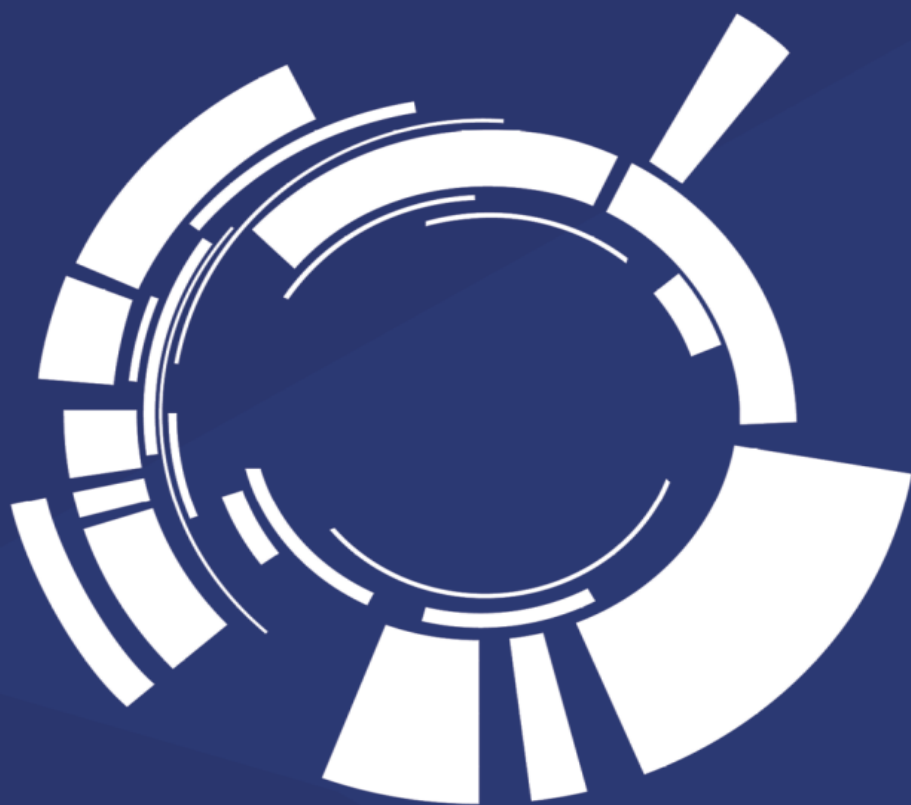




PLU DE LAGARRIGUE

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme

// Notice explicative

Décembre 2021

Table des matières

PREAMBULE // La procédure de mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue	3
Cadre de la procédure //	3
Le déroulement de la procédure //	4
Le contenu du dossier de mise en compatibilité //	6
Les textes règlementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'examen au cas par cas //	6
PARTIE 1 // Contexte du projet et justification de son intérêt général	7
Le contexte géographique //	7
Le projet de résidence seniors //	16
Justifications de l'intérêt général et du choix du site //	20
Justification du choix de localisation au regard des solutions alternatives envisageables ...	26
Etat initial de l'environnement //	28
PARTIE 2 // Mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue	52
Exposé des motifs	52
Mise en compatibilité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	53
Mise en compatibilité du règlement graphique	57
Mise en compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	59
Mise en compatibilité du règlement écrit	60
PARTIE 3 // Evaluation environnementale	65
Exposé des effets notables prévisibles de la mise en œuvre du projet (évaluation des incidences et mesures mises en œuvre pour les éviter, réduire ou compenser)	65
PARTIE 4 // Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000	69
PARTIE 5 // Indicateurs de suivi	70
PARTIE 6 // Articulation avec les documents-cadre supra-communaux	71
PARTIE 7 // Résumé non technique	74

// PREAMBULE

LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LAGARRIGUE

Cadre de la procédure //

La commune de Lagarrigue dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/11/2007.

Les plans locaux d'urbanisme sont régis par les articles L.151-1 à L.153-60 du Code de l'Urbanisme. Ils peuvent faire l'objet :

- ➔ D'une révision allégée en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme ;
- ➔ D'une modification de droit commun en application de l'article L.153-41 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- ➔ D'une modification simplifiée en application de l'article L.153-45 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- ➔ D'une mise en compatibilité en application de l'article L.153-54 et suivant du Code de l'Urbanisme.

La loi du 1^{er} août 2003 a entendu donner la possibilité « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération* ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Cette procédure a une différence fondamentale avec la déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement qui prévoit que « *lorsque 'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du Code de l'Environnement, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée* ».

La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs. Issue de la loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002, cette déclaration de projet peut, à titre accessoire, déboucher sur une mise en compatibilité du PLU. Sur le modèle de la déclaration d'utilité publique, le législateur avait en effet souhaité qu'une déclaration de projet ne puisse pas être adoptée en cas d'incompatibilité avec le document d'urbanisme.

Relevant du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

La loi n°2009-3 23 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L.300-6 aux programmes de construction.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 est encore venue étendre les possibilités offertes par la déclaration de projet. Lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci peut désormais procéder, en parallèle, à la mise en compatibilité du PLU et aux « adaptations nécessaires » d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

La présente procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagarrigue pour permettre l'implantation d'une résidence sénior. Par conséquent, la présente déclaration de projet porte sur :

- ➔ L'évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ➔ Le reclassement partiel des zones AUX0 et AUXa en zone AUE pour permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt collectif ;
- ➔ La rédaction des dispositions du règlement écrit de la zone AUE nouvellement créée pour accueillir une résidence seniors ;
- ➔ La réalisation d'une OAP sur le site du projet pour encadrer l'aménagement de la zone AUE.

Le déroulement de la procédure //

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1. **Le lancement de la procédure** : la procédure de déclaration de projet est à l'initiative de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivité (art. L.300-6 du Code de l'Urbanisme). En l'occurrence, la personne responsable du projet est la Mairie de Lagarrigue. La procédure sera donc menée par celle-ci, conformément à l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme. Au titre de sa compétence urbanisme, elle demeure compétente pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme.
2. **La concertation publique** : conformément des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, les procédures de mise en compatibilité de Plan Locaux d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

3. **La saisine de la MRAE** : La commune de Lagarrigue étant concernée par un site Natura 2000 (FR7300945 – « Causse de Caucalières et Labruguière » - Zone Spéciale de Conservation créée par arrêté du 10/11/2006), la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue est soumise à évaluation environnementale ;
4. **La transmission du dossier constitué** aux personnes publiques associées au moins 2 semaines avant la réunion d'examen conjoint ;
5. **Une réunion d'examen conjoint** est organisée à l'initiative de Monsieur le Maire sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées, à savoir :
 - Le Préfet du Tarn,
 - Le Président du Conseil Régional Occitanie,
 - Le Président du Conseil Département du Tarn,
 - Le Président de l'autorité organisatrice des transports,
 - Le Président de l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat,
 - Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
 - Le Président de la Chambre d'Agriculture,
 - Le Maire de la commune de Lagarrigue,
6. **Un procès-verbal** à l'issue de l'examen conjoint sera adressé et joint au dossier d'enquête publique ;
7. **L'enquête publique** unique est organisée à l'initiative de Monsieur le Maire de la commune de Lagarrigue, conformément à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme (la procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupe de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement). La durée de l'enquête publique est d'un mois. A son issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Cette enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU ;
8. La commune de Lagarrigue **délibère sur l'approbation de la déclaration de projet** emportant mise en compatibilité dans un délai de 2 mois.

Le contenu du dossier de mise en compatibilité //

Le dossier de mise en compatibilité comprend :

- ➔ Une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférant, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le PLU de la commune de Lagarrigue (pièces modifiées avant/après) ;
- ➔ Un PADD comprenant les adaptations portées aux orientations générales afin d'assurer la compatibilité du projet et le PLU ;
- ➔ Un document graphique (planche de zonage modifiée) ;
- ➔ Un règlement écrit modifié ;
- ➔ Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone AUE destinée à accueillir la future résidence seniors ;
- ➔ Un dossier présentant l'évaluation environnementale de la déclaration de projet soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (MRAe Occitanie) ;

Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'examen au cas par cas //

Les conditions d'applications de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

L'évaluation environnementale est réglementée par l'article R.104-8 et suivant du Code de l'Urbanisme.

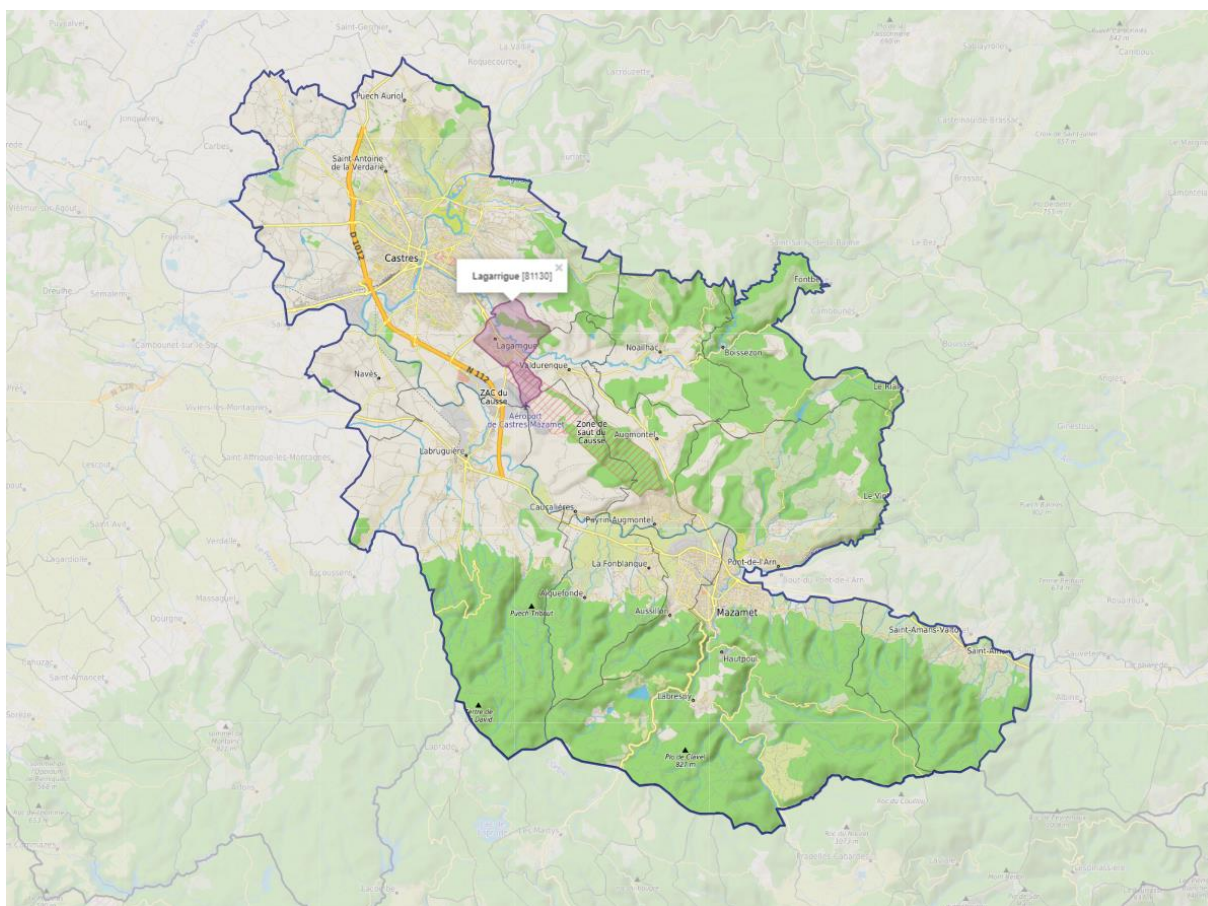
PARTIE 1 // CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

Le contexte géographique //

Présentation générale de la commune

Commune de 1 823 habitants au dernier recensement INSEE (2017), Lagarrigue est une commune située dans le département du Tarn, en région Occitanie. La commune de Lagarrigue est membre de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, comptant 14 communes et plus de 78 000 habitants au 1^{er} janvier 2017.



Carte du périmètre de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet (Réalisation : Citadia)

Le centre-bourg est situé à l'Ouest du territoire communal, à 10 minutes du centre-ville historique de Castres. De nombreux équipements, services publics, commerces et activités de services y sont implantés et répondent aux besoins quotidiens des habitants. L'urbanisation est dense en son cœur et laisse place progressivement au développement de quartiers

résidentiels sur les décennies plus récentes (secteurs de Cambounets, Marval, Bel-Air et Terme Redoun).

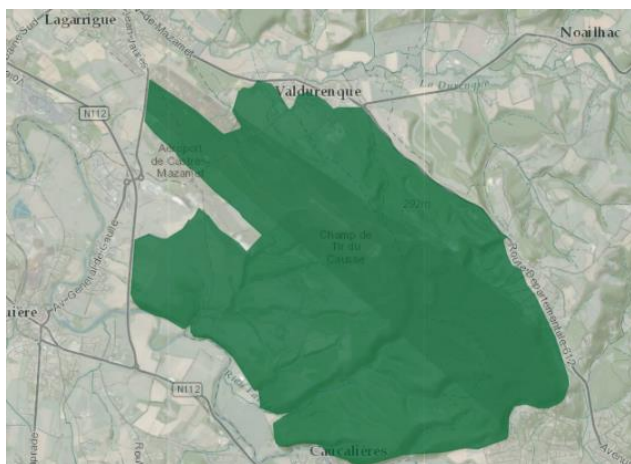
La commune est desservie par un réseau routier structurant et performant. La RD 612 (ancienne RN 12), en provenance de Castres et en direction de Mazamet structure le territoire sur un axe Nord-Ouest/Sud-Est. La RD 56 (Avenue Jean Jaurès) quant à elle dessert le bourg. La commune profite également de sa proximité immédiate avec l'aéroport de Castres-Mazamet.

La commune de Lagarrigue est traversée d'est en ouest par la Durenque. La vallée de la Durenque (et ses affluents) comporte une zone inondable dans laquelle le développement de l'urbanisation est à encadrer/proscrire. Les règles du PPRI s'appliquent dans ces zones.

La présence de secteurs boisés au Nord renforce les intérêts paysagers et naturels de la commune. Des boisements longent la Durenque et offre un cadre de paysager agréable pour les promeneurs.

Les terres agricoles sont principalement situées dans la vallée de la Durenque, entre l'agglomération de Lagarrigue et le secteur nord de Miraval.

La commune de Lagarrigue est concernée par le site Natura 2000 « Causse de Caucalières et Labruguière » (FR73000495), site naturel et paysager remarquable. Le site Natura 2000 s'établit sur les communes de Castres, Caucalières, Labruguière, Lagarrigue, Payrin-Augmontel, Valdurenque. Il s'agit d'un site exceptionnel pour le Tarn, au carrefour d'influences diverses avec une forte pénétration du méditerranéen ; sécheresse due au vent d'autan (effet de foehn), à la faible pluviosité, et au sol (très perméable et peu formé).

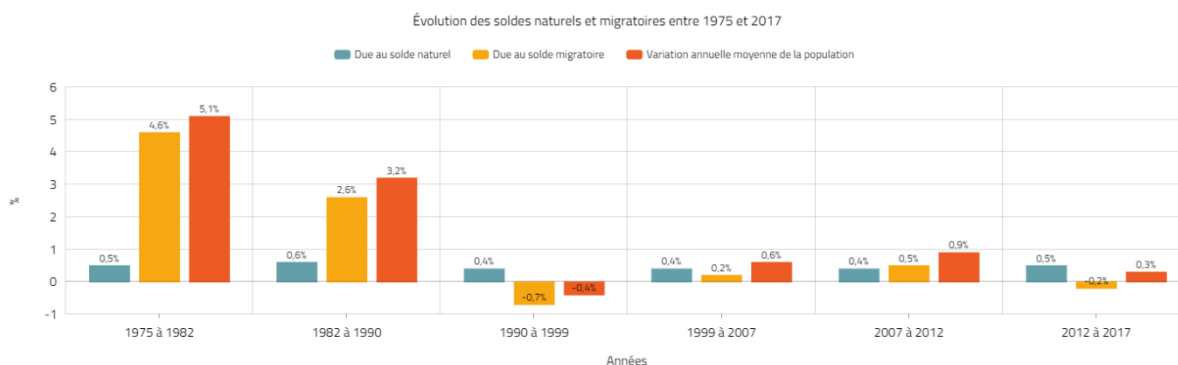


Carte Natura 2000 (Source : <https://inpn.mnhn.fr/>)

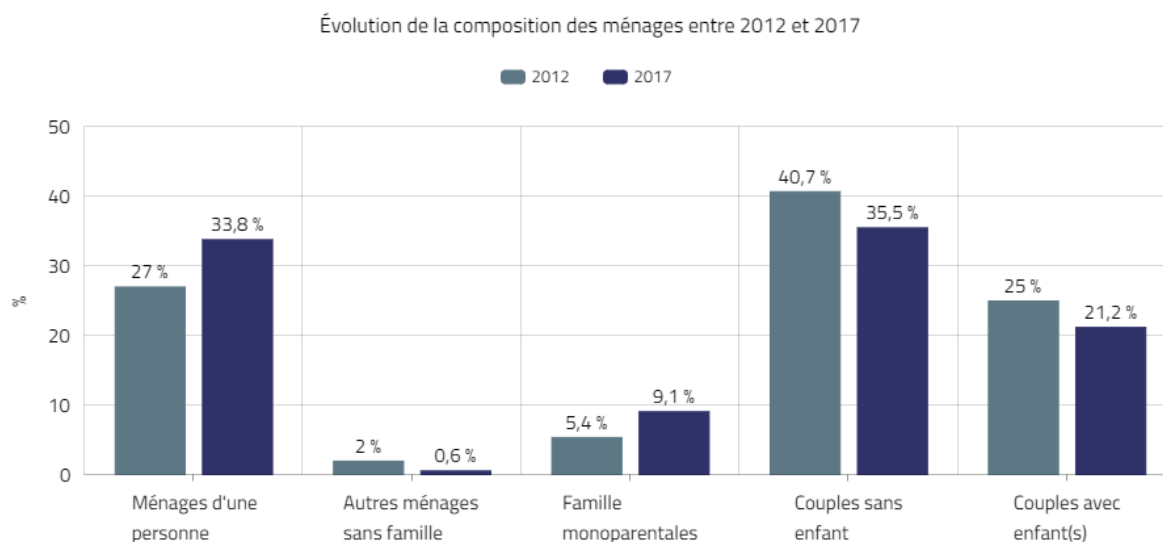
Les zones d'intérêt paysager (Terme Redoun, secteurs de causse), sont également des secteurs identitaires de Lagarrigue.

Diagnostic socio-démographique

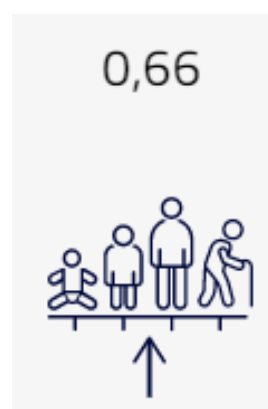
Lagarrigue est limitrophe de la ville centre de Castres. Sa proximité géographique avec Castres (pôle urbain et bassin d'emplois majeur à l'échelle départementale) et la zone d'activités du Causse, en fait une commune attractive du point de vue démographique et résidentiel. Entre 2007 et 2017, la commune a accueilli 106 habitants supplémentaires, soit en moyenne 10 à 11 habitants par an. Le taux de croissance annuel moyen est de 0,6% entre 2007 et 2017 et s'explique par un solde naturel et un solde migratoire positifs. Entre 2012 et 2017, l'augmentation de la population communale est essentiellement portée par une augmentation des naissances.



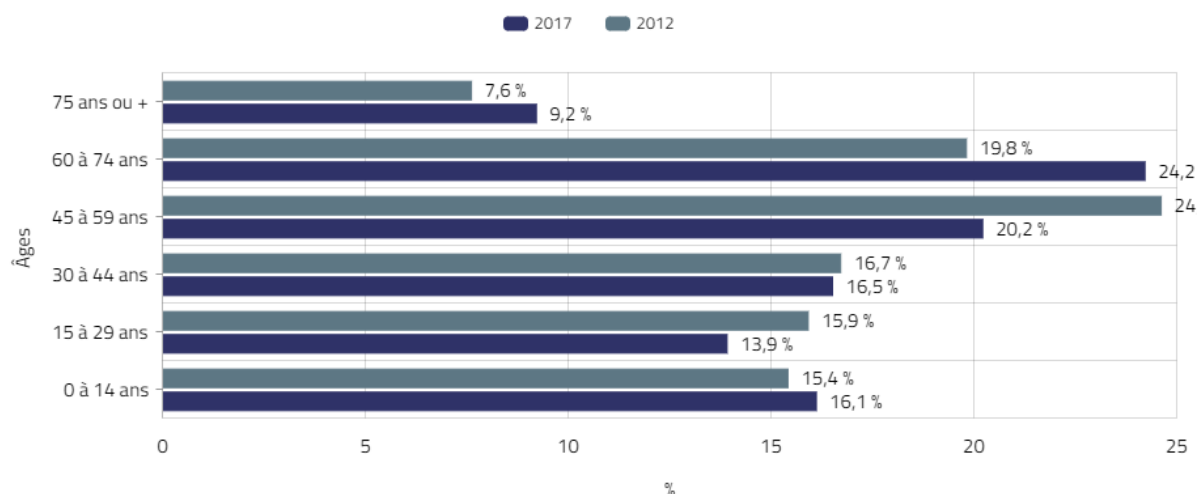
Avec une population en constante évolution depuis le début des années 2000, la commune est sous influence de la ville centre de Castres située à 5 km au nord-ouest. Il semble cependant important de signaler que la population communale tend à vieillir avec une part des ménages seuls qui augmente (+6 % entre 2012 et 2017) sur la part des couples (avec ou sans enfant(s)).



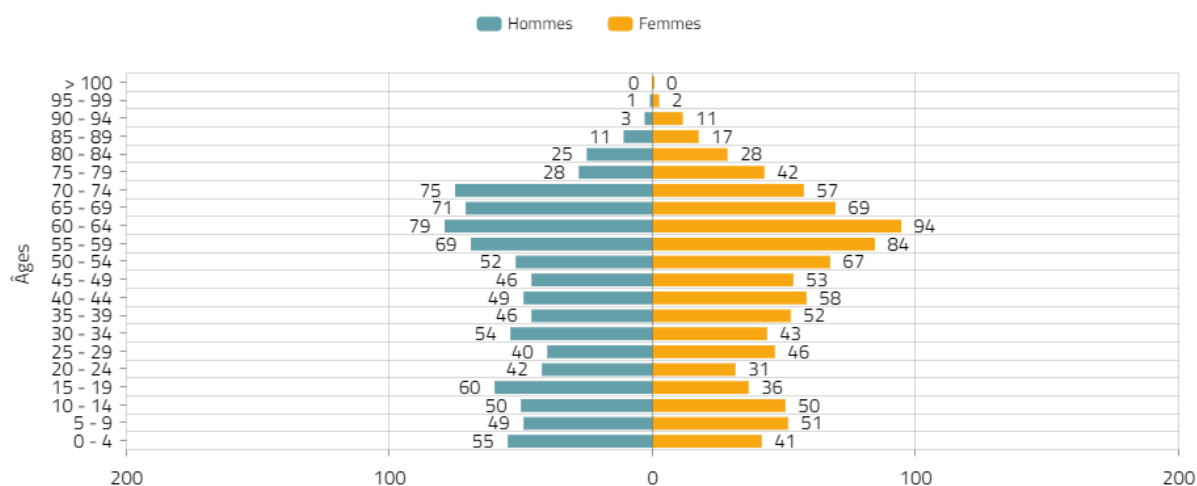
Comme peut l'illustrer le graphique ci-après, la population âgée de plus de 60 ans est en forte augmentation sur la période alors que la part des 15-59 ans est, elle, en recul. L'indice de jeunesse est 0,66 en 2017, ce qui confirme une nouvelle fois, le vieillissement de la population communale. Le vieillissement de la population résidente couplé à la mobilité des plus jeunes vers d'autres territoires tend à fragiliser les territoires à dominante rurale. La pyramide des âges en 2017 reflète le vieillissement de la population observée sur le territoire. Sur la base d'une tendance au fil de l'eau, la commune compterait près de 2 200 habitants en 2030, dont 49% de la population âgée de 60 ans et plus. La classe d'âge de 75 ans et + représenterait à elle seule près de 12% de la population.



Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



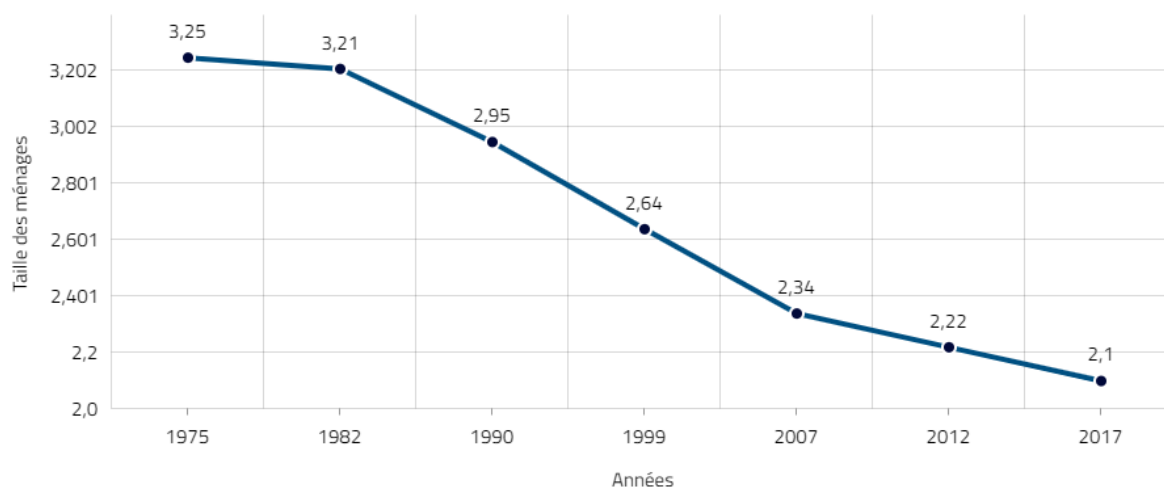
Pyramide des âges en 2017



Associé à une taille des ménages en diminution (2.64 personnes/ménage en 1999 pour 2.1 en 2017) et une typologie des résidences principales encore très axée sur les grands logements (81,5% du parc des résidences principales est composé de logements de 4 pièces et plus), il semble qu'un enjeu de rééquilibrage de l'offre soit plus que jamais d'actualité sur la commune.

La diminution constante de la taille moyenne des ménages s'explique par un desserrement de la population et notamment un vieillissement de la population, une décohabitation des jeunes allant étudier ou travailler ailleurs, une baisse du nombre moyen d'enfants par femme et une augmentation des familles monoparentales.

Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2017



Comme en atteste le tableau ci-dessous, le parc de logements semble de moins en moins adapté au regard de l'évolution de la composition des ménages sur le territoire communal. Près de la moitié du parc de logements en 2017 est en situation de « sous-occupation accentuée », soit plus de 2 pièces par rapport au nombre de personnes et près de 27% en situation de « sous-occupation modérée ».

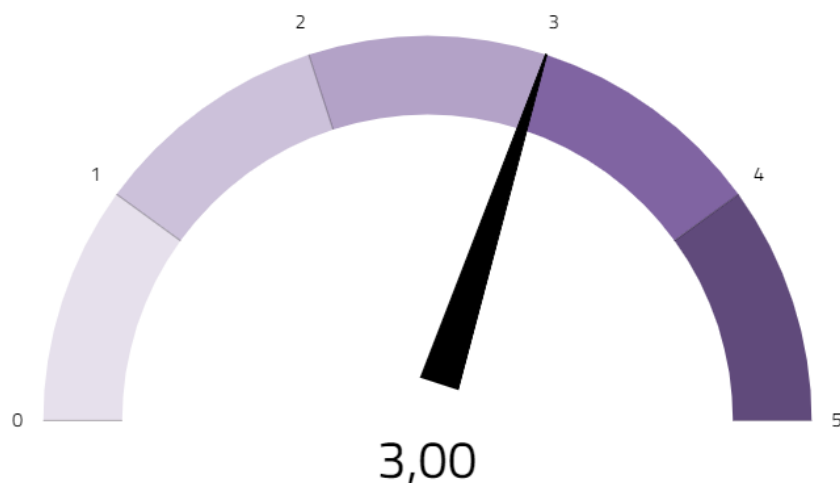
Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017

	Sous-occupation accentuée	Sous-occupation modérée	Sur occupation modérée	Sur occupation accentuée	
1 pièce	0,57 %	0 %	0 %	0 %	0 %
2 pièces	3,79 %	0,57 %	0,11 %	0 %	0 %
3 pièces	8,38 %	4,59 %	0,57 %	0 %	0 %
4 pièces	6,89 %	10,68 %	4,36 %	3,21 %	0,57 %
5 pièces	11,25 %	16,19 %	4,94 %	3,67 %	1,15 %
6 pièces ou +	2,64 %	8,73 %	2,64 %	2,64 %	0,92 %
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
					6 personnes ou +

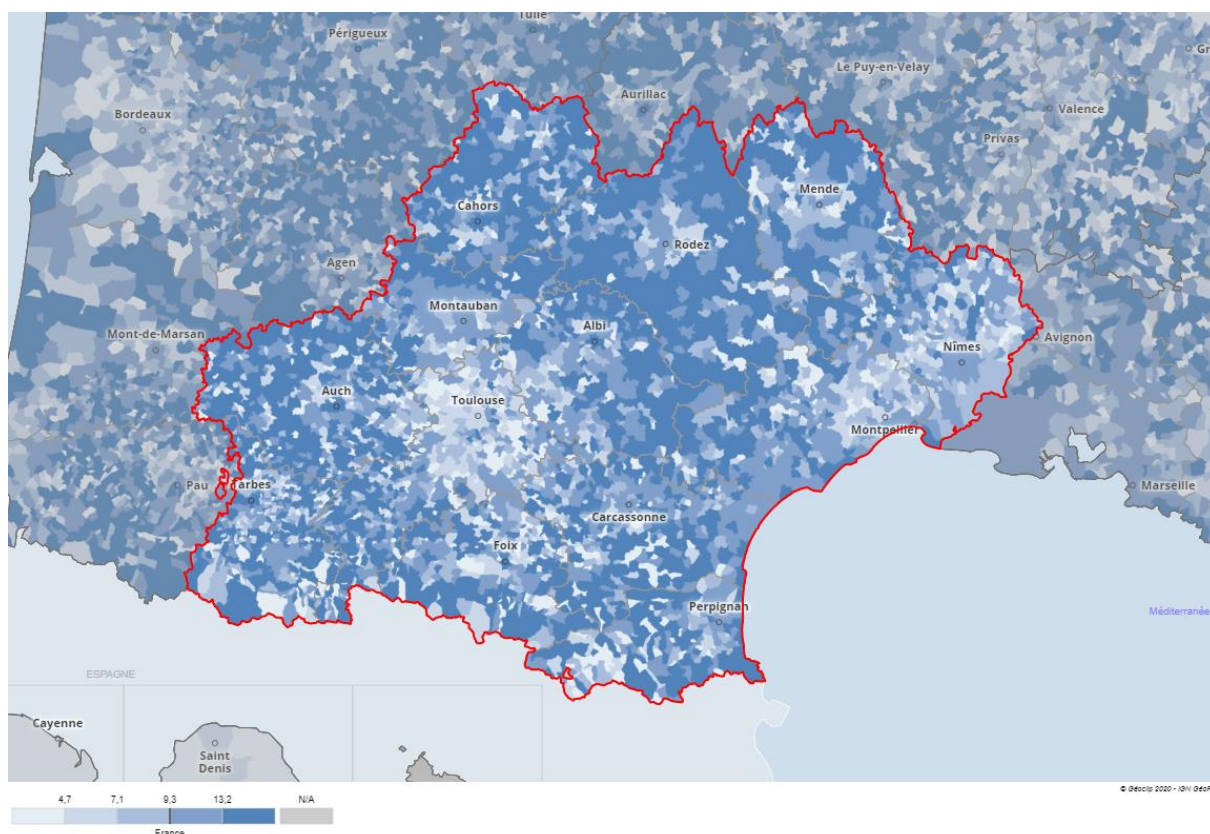
La diversification du parc de logements pour inscrire durablement les parcours résidentiels et l'accompagnement du vieillissement de la population se révèlent, au regard du pré-diagnostic ciblé, être deux enjeux importants pour le territoire communal de Lagarrigue. L'indicateur d'accompagnement du vieillissement permet d'identifier les territoires au sein desquels le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées est nécessaire. Cet indicateur est calculé à partir de données officielles dont le nombre de personnes de 80 ans

et + propriétaires d'un logement individuel pour 1000 habitants et le taux d'équipement en structures pour personnes âgées par département.

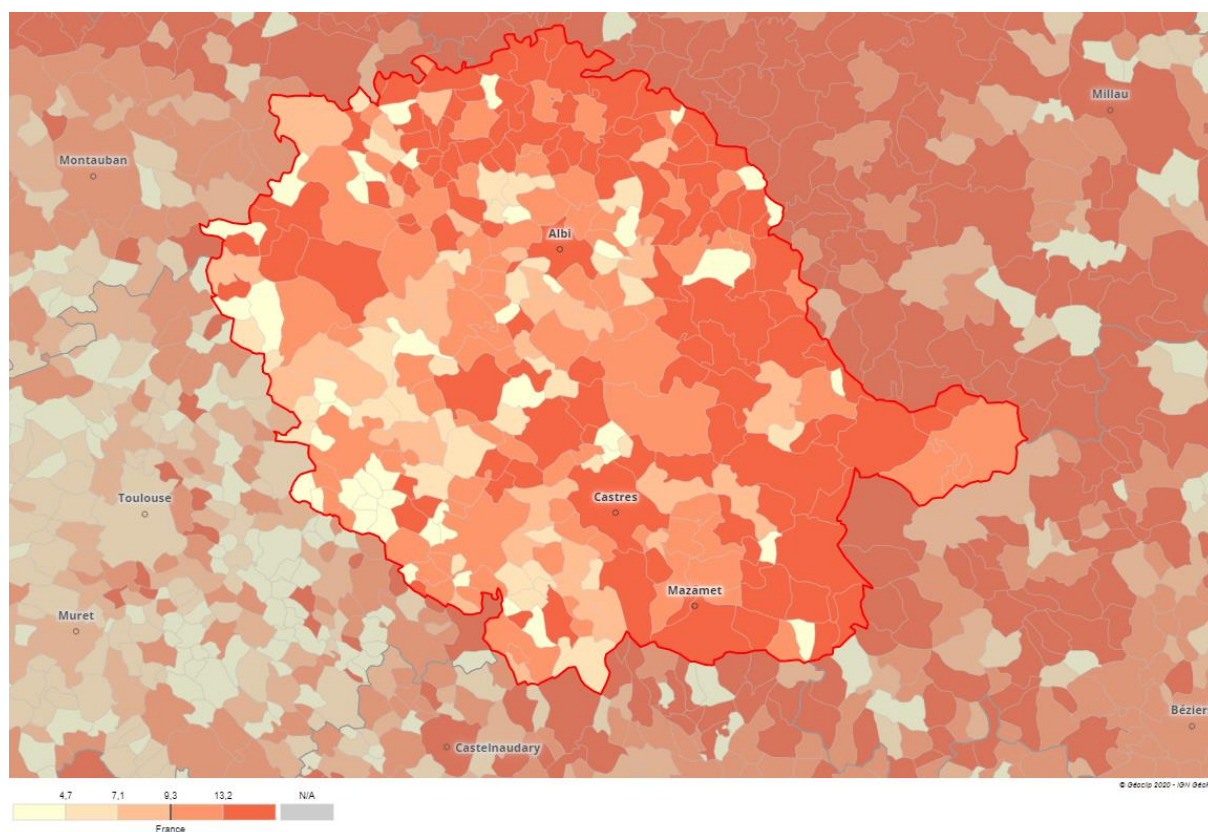
Enjeu d'accompagnement du vieillissement



A l'échelle de la France métropolitaine, la population française vieillit elle aussi. La part des personnes âgées de 65 ans ou + y est passée de 13,9 % en 1990 à 19,4 % en 2017, soit une augmentation de 5,5 points. Notons toutefois, que ce vieillissement affecte différemment le territoire français. Les territoires peu denses accueillent une forte proportion de populations âgées. Les principaux enjeux sont le problème de l'isolement et l'accessibilité aux services.



Carte de la part des populations de + de 75 ans en région Occitanie – Source : INSEE 2017



Carte de la part des populations de + de 75 ans dans le département du Tarn – Source : INSEE 2017

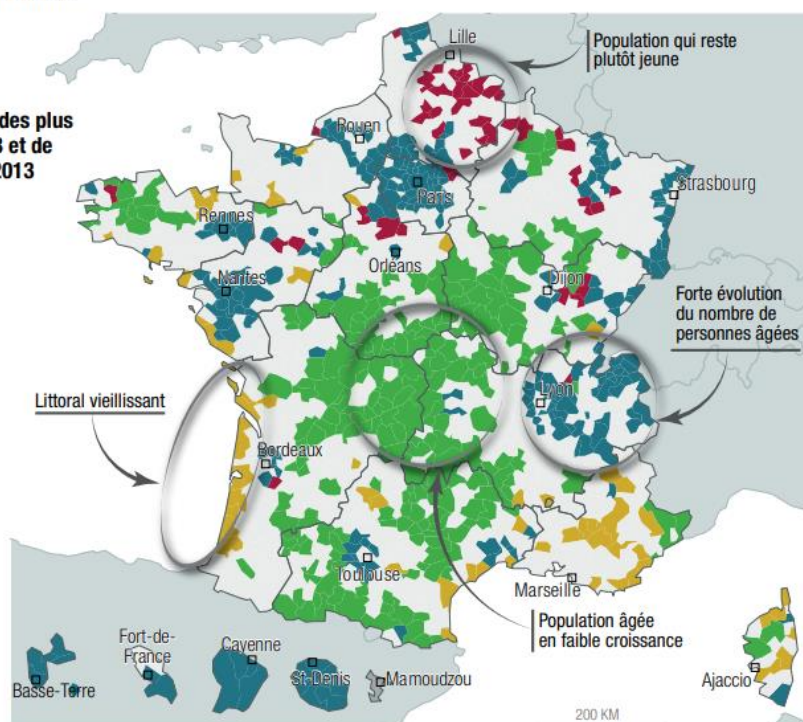
Le nombre de séniors de plus de 75 ans est principalement concentré sur les trois grandes agglomérations tarnaises que sont Albi, Castres et Mazamet ainsi que sur la partie Est du département.

Géographie du vieillissement en France

Typologie des EPCI en fonction de la part des plus de 65 ans sur la population totale en 2013 et de l'évolution de leur nombre entre 1990 et 2013

- Forte part et forte évolution
- Forte part et faible évolution
- Situation moyenne
- Faible part et forte évolution
- Faible part et faible évolution
- Données non disponibles

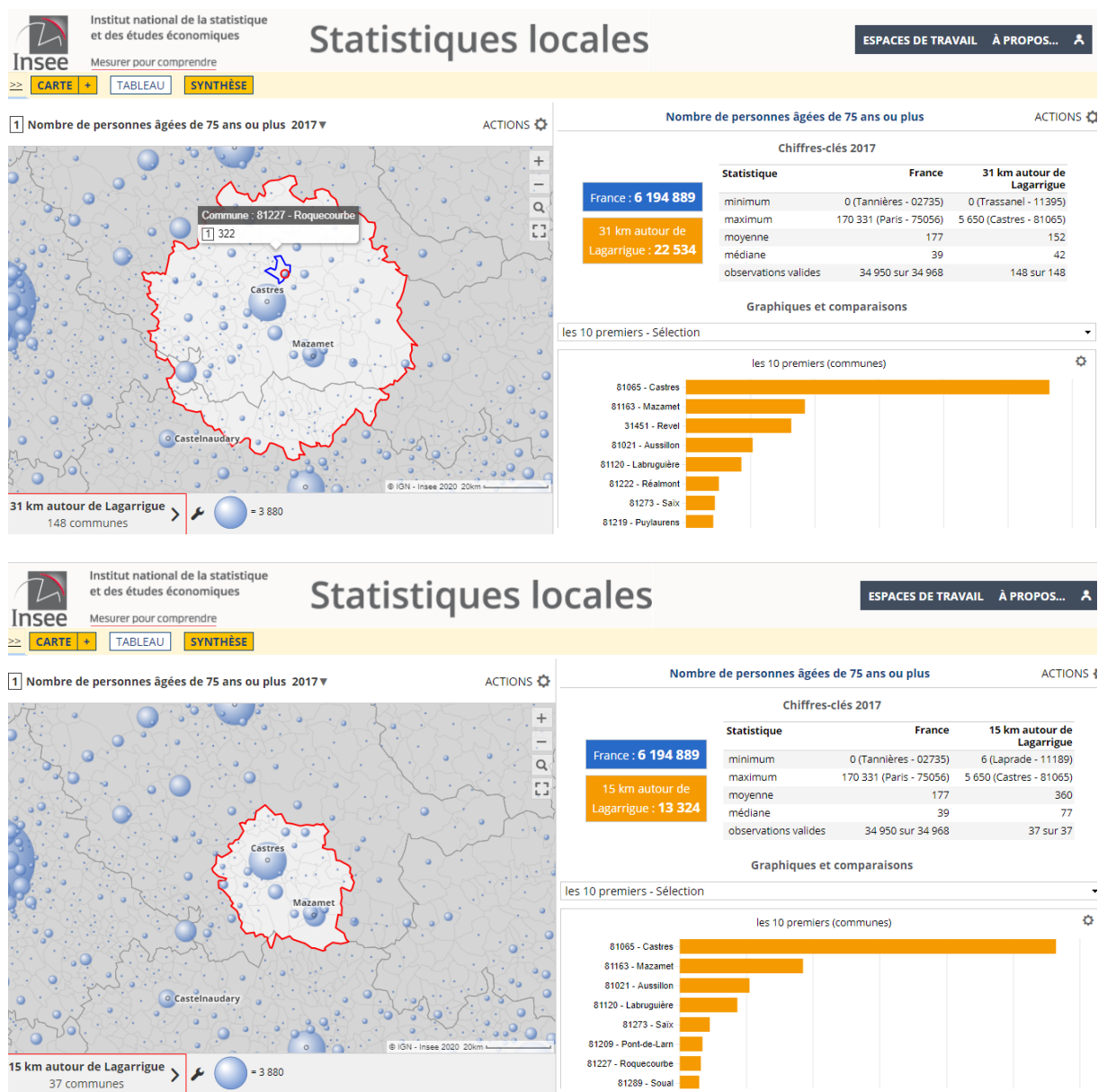
Part des 65 ans et plus sur la population totale en 2013	Forte	■	■	■
	Faible	■	■	■
		Faible		Forte
		Évolution du nombre de personnes de plus de 65 ans entre 1990 et 2013		



A noter que le nombre de séniors de + de 75 ans présents est important et en constante augmentation dans la zone géographique de Lagarrigue.

Pour l'illustrer :

- Sur un rayon de 15 kms autour de Lagarrigue, on y dénombre plus de 13 000 Séniors de + de 75 ans
- Sur un rayon de 30 kms autour de Lagarrigue, le nombre passe à plus de 22 500 Séniors de + de 75 ans.



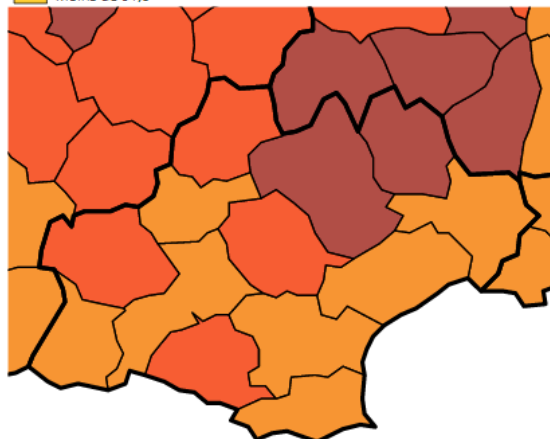
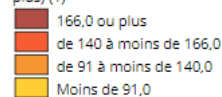
L'INSEE présente une analyse sur les capacités d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2017. Elle permet de disposer d'une comparaison à l'échelle départementale et régionale.

Le taux d'équipement en places¹ pour 1000 personnes de 75 ans ou plus à l'échelle du département du Tarn est de 149, taux similaire aux départements du Lot, du Gers et de l'Ariège. En région Occitanie, les départements de la Lozère et de l'Aveyron sont les mieux pourvus en équipements dédiés aux personnes âgées. A l'inverse, les départements du Gard, de l'Hérault et des Pyrénées-Orientales disposent d'un taux d'équipement inférieur à la moyenne nationale qui est de 146.

Au 31/12/2017, le département du Tarn compte :

- 5399 places en EHPAD
- 55 places en maisons de retraite non EHPAD
- 287 places en résidences autonomie
- 1086 places en soins infirmiers à domicile
- 283 places en soins de longue durée.

Taux d'équipement en places (pour 1000 personnes de 75 ans ou plus) (1)



Au-delà des données INSEE présentées ci-dessus, il est important de préciser que l'offre en équipements destinée aux personnes âgées est à adapter en fonction de Groupe Iso-Ressource, outil créé dans les années 1990 pour mesurer le degré de dépendance des personnes âgées.

Ainsi, afin de définir une mesure du degré de dépendance, les pouvoirs publics ont divisé les personnes âgées en perte d'autonomie en six groupes (on les appelle les groupes iso-ressources : GIR). Le groupe numéro 1 (GIR 1) correspond au niveau de dépendance le plus fort, tandis que le sixième groupe (GIR 6) au niveau le plus faible.

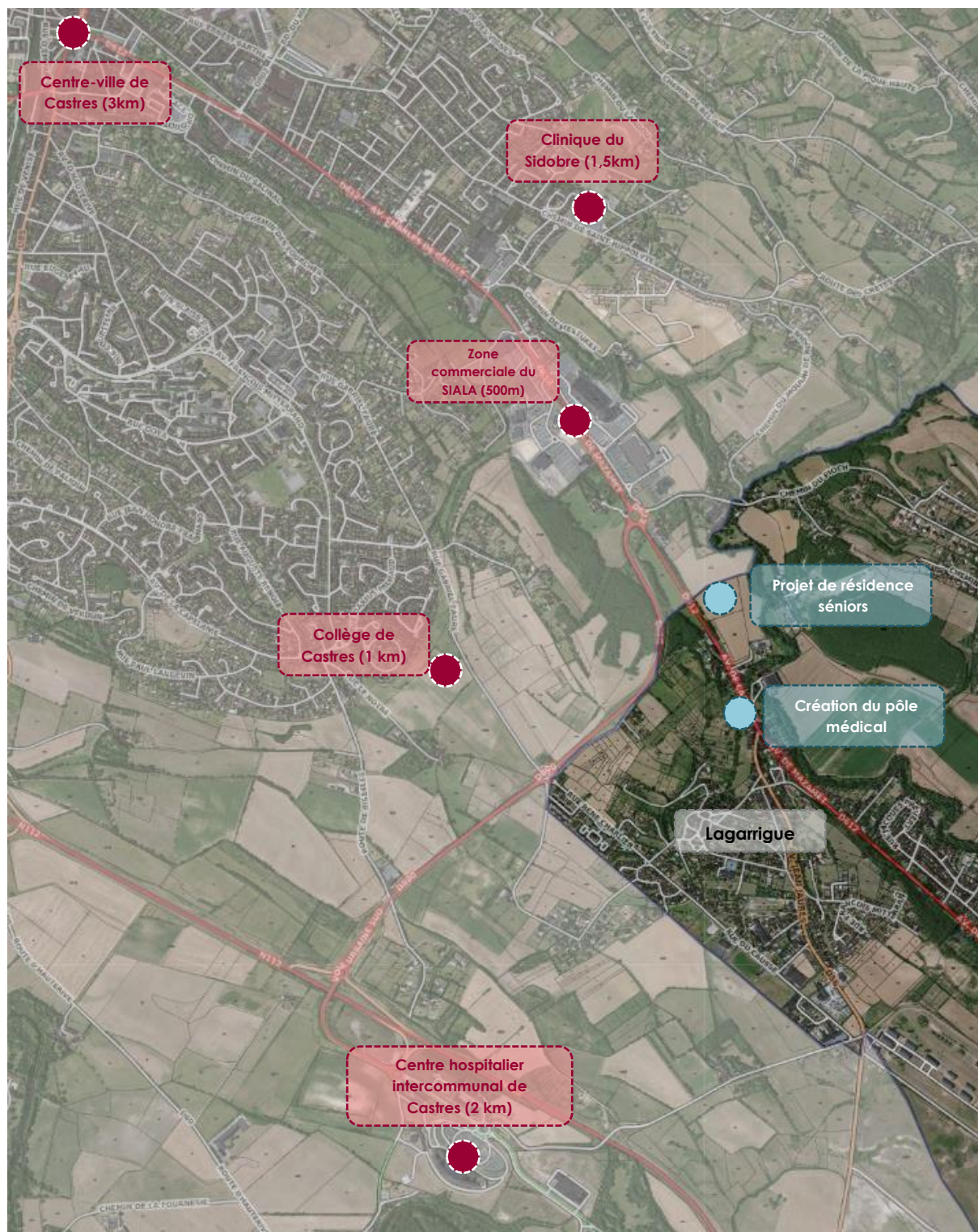
Chaque groupe (ou GIR) correspond à une situation précise de perte d'autonomie et met en exergue le type d'aide à la personne dont a besoin le senior.

Il est donc important sur un territoire donné de disposer et d'anticiper une offre en équipements répondant à ces différents degrés de dépendance et donc aux différents besoins des personnes âgées de 65 ans et plus.

¹ Places en EHPAD, maisons de retraite non EHPAD, résidences autonomie, services de soins à domicile ou de soins de longue durée.

Le projet de résidence seniors //

Le projet consiste à l'implantation d'une résidence seniors sur les parcelles A0320 et AO826 (en partie) au Nord-Ouest de la commune de Lagarrigue, en limite avec la ville centre de Castres. Le projet porte sur une emprise de 2,47 ha le long de la RD 612 (Av. de Castres).

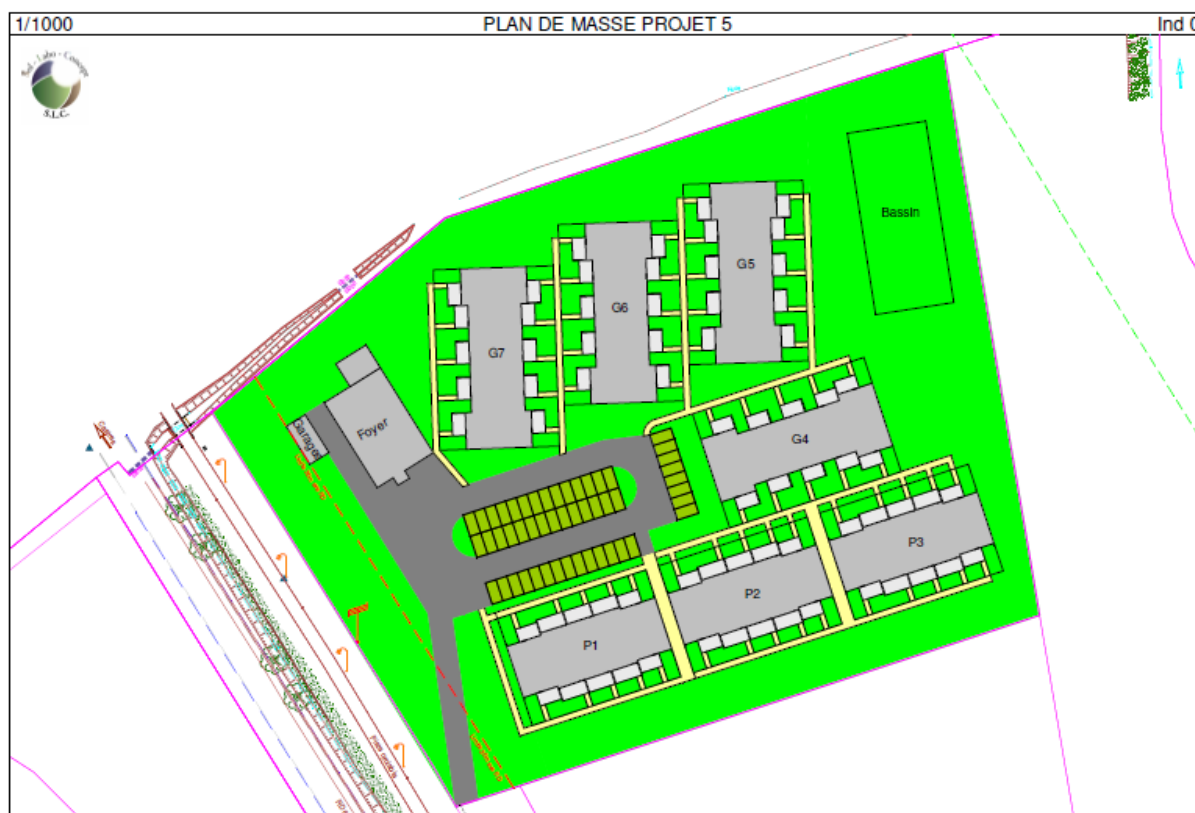


Carte de localisation du projet de résidence seniors dans son environnement proche

Le projet de résidence seniors comptabilise 70 logements équipés (cuisine et salle de bain) répartis sur 7 bâtiments en petit collectif (rez-de-chaussée). La surface de plancher (sdp) créée est de 3 300 m². Le programme de constructions répond aux normes d'accessibilité PMR et RT 2012. Le projet comprend :

- 18 appartements T1 (surface moyenne de 35 m²) ;
- 44 appartements T2 (surface moyenne de 42 m²) ;
- 8 appartements T3 (surface moyenne de 62 m²) ;
- 1 foyer de 300 m² (salle de restauration, salle de loisirs, salon et buanderie) ;
- 1 garage.

Conçu comme un véritable espace de vie collectif pour les personnes âgées non dépendantes, un certain nombre de services sont mis à disposition des résidents (gardiennage, conciergerie, dispositif de sécurité et activité). D'autres services d'aide aux résidents pourront également être proposés (repas, ménage, ...).

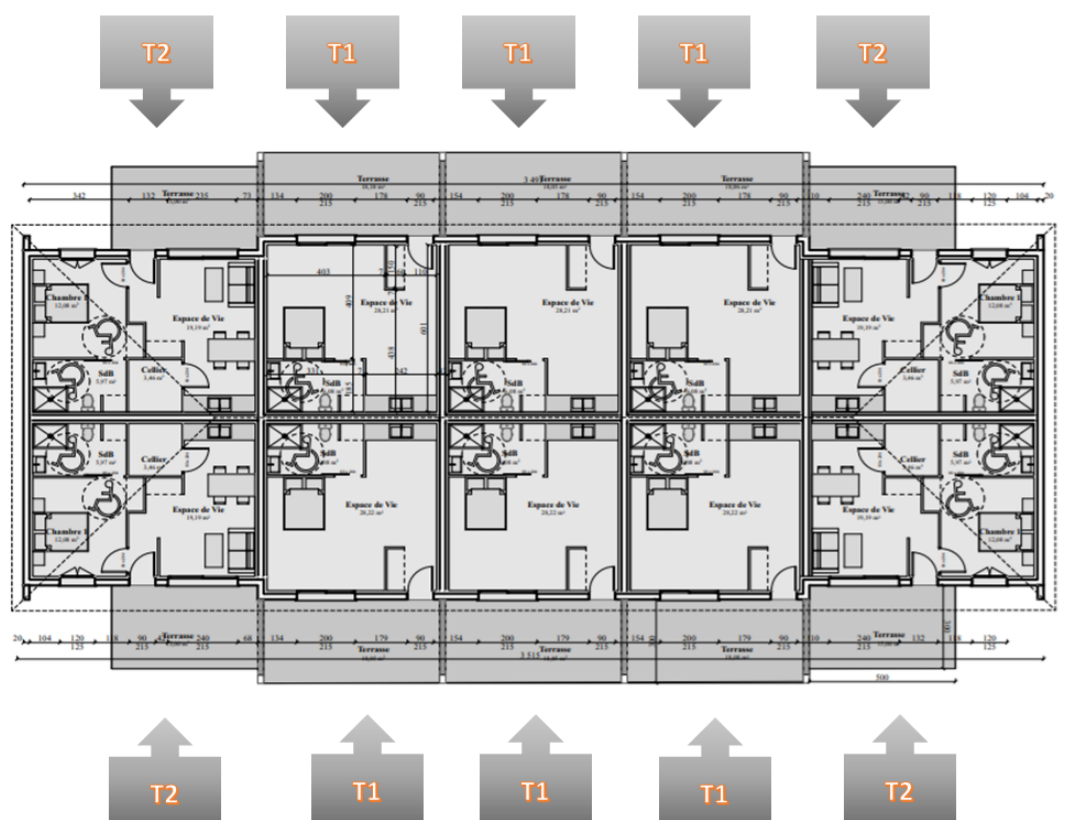


Esquisse du plan masse du projet de résidence seniors



Illustration du projet de résidence seniors – photomontage

Plan de composition des bâtiments P1, P2 et P3



Plan de composition des bâtiments P4, P5, P6 et P7



Justifications de l'intérêt général et du choix du site //

L'intérêt général du projet de création d'une résidence seniors sur la commune de Lagarrigue

Initié par un porteur de projet privé, cet équipement d'intérêt collectif à destination des personnes âgées non dépendantes répond à une demande croissante sur le territoire de la commune de Lagarrigue mais également à l'échelle plus large de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet et du département du Tarn.

Comme évoqué précédemment, la population de Lagarrigue tend à vieillir et il semble nécessaire d'anticiper les besoins spécifiques de cette population. Ainsi, on comptabilise aujourd'hui à l'échelle du sud du département du Tarn deux résidences seniors, l'une à Castres (87 logements du T1 au T3) et la seconde à Soual (42 logements du T1 au T2). Or, ce type de logement en résidence collective répond à une demande croissante et vient compléter une offre de logements permettant de renforcer et d'inscrire durablement les parcours de vie des ménages sur le bassin de vie de Castres-Mazamet.

D'autres résidences seniors sont également présentes sur la partie nord du département dont :

- Une résidence seniors à Albi (84 logements du T1 au T3) ;
- Une résidence seniors à Graulhet (20 logements du T1 au T2).

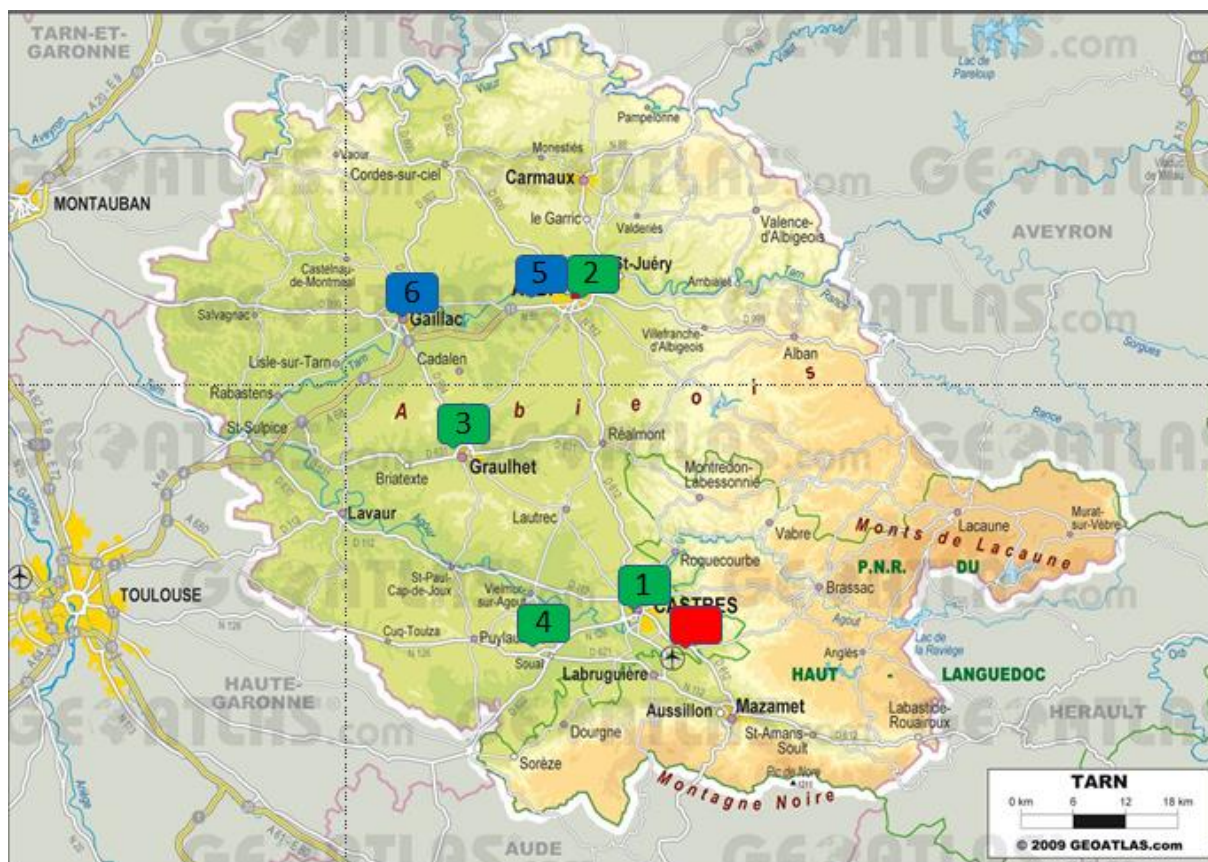
Deux autres résidences seniors sont en cours de construction à Albi et Gaillac pour une capacité respective de 102 et 112 logements. Ces deux structures seront mises en service sur 2022/2023 et permettront de répondre prioritairement aux besoins des personnes âgées résidants dans les deux bassins de vie de Gaillac et Albi.

La construction d'un nouvel équipement dédié aux personnes âgées non dépendantes sur la partie sud du territoire du Tarn doit permettre de répondre à une demande croissante sur ce type de structure et à l'objectif d'équilibrer l'offre de résidences seniors à l'échelle départementale. Comme en atteste les différentes cartographies insérées ci-dessus (Cf. pré-diagnostic), le département du Tarn observe un vieillissement accentué notamment à l'Est en limite avec les départements de l'Aveyron et de l'Hérault.

L'accueil de personnes âgées au sein de cette résidence garantie à cette catégorie de population une certaine autonomie qu'il est important de préserver. La résidence seniors vise des personnes d'environ plus de 75 ans mais qui n'ont pas aujourd'hui besoin d'une structure médicalisée.

Ce projet d'équipement propose donc des logements de taille adaptée (T1, T2 et T3) et équipés (normes RT 2012, volets roulants, aménagement salle de bain et cuisine...) afin de correspondre aux besoins de ces personnes. De plus, une salle commune permet de proposer à l'ensemble des résidents des activités variées et un large choix de services (restauration, linge, ménage...).

Etat des lieux des résidences seniors existantes et en projet à l'échelle du département du Tarn



Ouvert	1	Résidence Séniors "Happy Séniors" Rue chambre de l'Edit 81100 Castres	87 logements du T1 au T3
	2	Résidence Séniors "Les Rives du Tarn" 6/10 Rue Auguste Vidal, 81 000 ALBI	84 logements du T1 au T3
	3	Résidence Autonome du Château 2, Grand Rue – 81300 GRAULHET	20 logements du T1 au T2
	4	Résidence "Foyer" 7 chemin du Soulet 81580 Soual	42 logements du T1 au T2
En cours de construction	5	Résidence Services Senior Aquarella av Gambetta 81000 Albi	ouverture Printemps 2022 102 logements à confirmer
	6	Résidence service Les Cépages rue de Pouille 81600 Gaillac	ouverture 2022/2023 112 logements

La prise en compte du vieillissement de la population dans les politiques d'aménagement du territoire est primordiale. Elle requière de la part des collectivités et plus largement des pouvoirs publics une nécessaire anticipation des réponses à apporter aux personnes âgées de plus de 65 ans en tenant compte de leur degré d'autonomie et de leur besoin d'assistance médicalisée.

De manière générale à l'échelle du territoire national, les délais d'attente dans les structures d'accueil médicalisées ou non pour les personnes âgées sont relativement longs, sans pour autant être en capacité de l'évaluer précisément. Les résidences seniors actuellement

ouvertes à l'échelle départementale sont intégralement occupées et attestent d'une offre manquante sur le plan quantitatif. Le projet de résidence seniors sur la commune de Lagarrigue peut être qualifié comme répondant à un intérêt général au motif d'une réponse adaptée au contexte territorial et aux problématiques du vieillissement de la population.

Le choix du site au regard du contexte géographique et territorial

Sur une parcelle de 2,47 ha, le projet se compose de sept bâtiments destinés au logement des futurs résidents, un bâtiment collectif et un garage. En limite avec la commune de Castres, le long de la RD612, la localisation de cet équipement structurant répond à de nombreux critères.

Le choix de localisation du projet d'implantation d'une résidence seniors a été opéré au regard de différents atouts qui sont :

- **La localisation géographique du terrain d'assiette du projet :** Positionnée à l'interface entre le centre urbain de l'agglomération de Castres et le centre-bourg de Lagarrigue, l'emprise foncière du projet est idéalement située. Située à seulement 10/15 min à pied de la zone commerciale du Siala sur la commune de Castres et à moins de 10 min de la Mairie de Lagarrigue, le site d'implantation de la résidence seniors profite d'un avantage certain notamment pour le public concerné de personnes âgées qui recherchent avant tout une proximité avec les principaux équipements, services publics et commerces d'une collectivité. Par ailleurs, le site de projet est situé à moins de 5 min en voiture de la clinique du Sidobre et du centre hospitalier intercommunal de Castres.

Associé à ce projet d'envergure, un pôle de santé est en cours de construction sur l'ancien bâtiment localisé sur les parcelles section B 0916 et B0914 à seulement quelques dizaines de mètres. Ce projet viendra renforcer le dynamisme économique lié à ces services et pérenniser les activités des praticiens de santé installés sur le territoire. L'actuelle pharmacie de Lagarrigue trouvera également sa nouvelle place dans ce bâtiment qui est destiné à accueillir le pôle de santé.

- **L'accessibilité routière du site de projet :** La desserte de la résidence seniors était initialement prévue via un programme de réaménagement de la RD612 et notamment la réalisation d'un tournant à gauche. Après consultation du service routier du CD 81, cette option n'a finalement pas été retenue. Il est ainsi prévu l'aménagement d'une nouvelle voirie longeant la voie verte et la RD612 pour raccorder ce futur équipement au chemin de la Colombe. Cette voie sera réservée à l'usage du village senior. Cette voie d'accès sera imperméable. La topographie est globalement favorable à l'aménagement du terrain. Les terrassements seront faibles pour l'implantation de la voirie, ainsi que pour l'implantation des bâtiments. Il est prévu environ 35 à 45 places de parking sur le site du projet. La surface totale de voirie et des parkings représente 2 128 m² et la surface piétonne représente 1 154 m². L'ensemble de ces éléments seront imperméables. Ainsi la surface totale imperméabilisée comprenant voirie/parking/chemin piétonnier sera de 3 282 m². Des aménagements spécifiques seront intégrés pour la récupération des eaux de ruissellement de ces différentes composantes.

Par ailleurs, notons qu'une étude CAUE est en cours d'élaboration et a pour but de définir des orientations et un programme d'aménagement pour sécuriser la traversée du

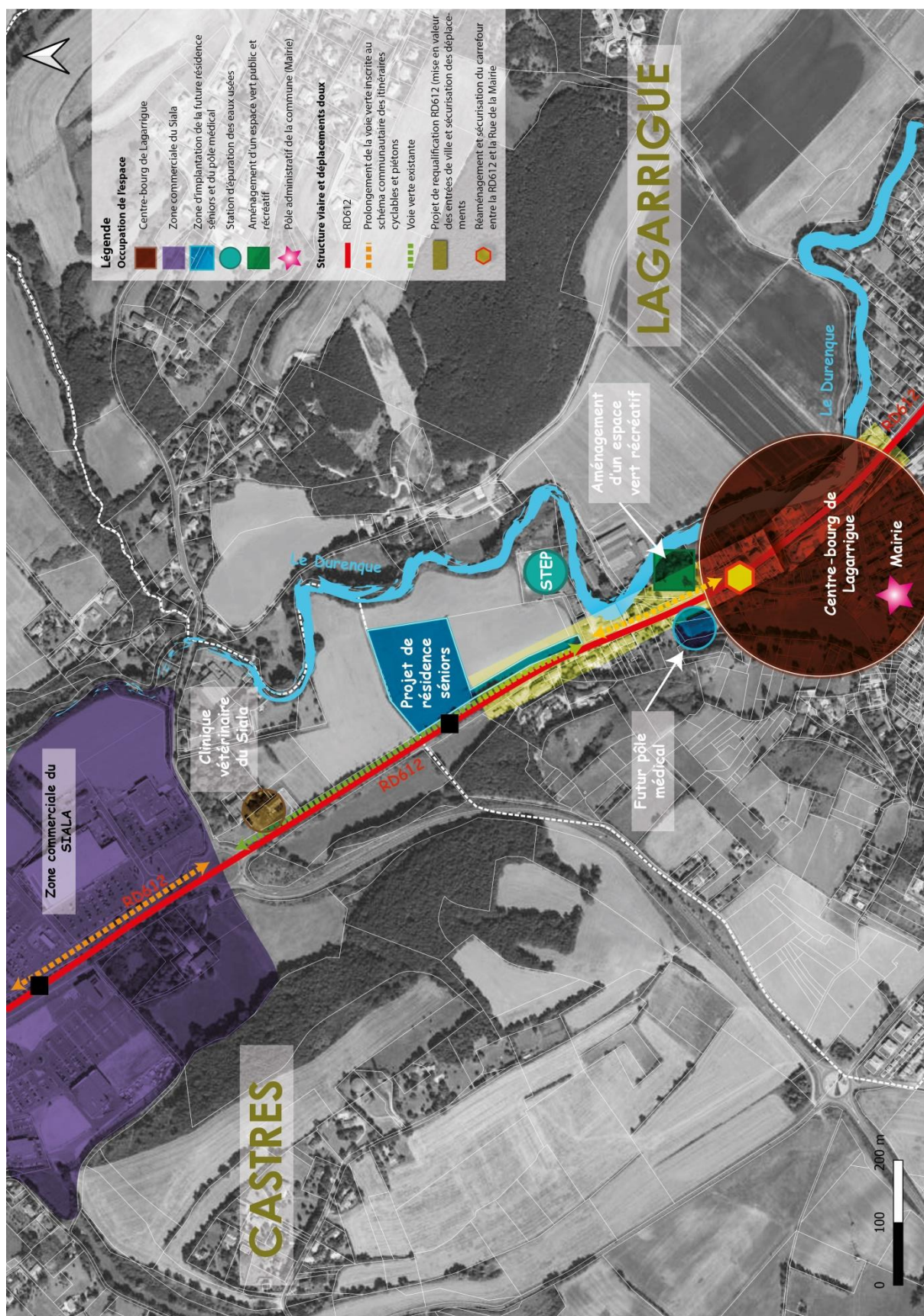
centre-bourg de Lagarrigue, réduire les vitesses des usagers (automobilistes et trafic de marchandises) et enfin réaménager l'intersection entre l'avenue Jean Jaurès et la RD612 par l'aménagement d'un giratoire.

- **L'accessibilité piéton-cycle du site de projet** : Une voie cyclable est aménagée le long de la route départementale 612 et permet de relier le cœur du centre-bourg de Lagarrigue, en passant par le terrain d'assiette du projet, aux nombreuses enseignes commerciales présentes sur la zone du Siala (Décathlon, Biocoop, Grand frais, Leclerc, Mr Bricolage...). L'étude CAUE évoquée ci-dessus pour la requalification de l'avenue de Castres comprend également un volet sur la sécurité des piétons. La largeur de la voie (RD612) permet de réaliser des aménagements spécifiques pour garantir une desserte piétonne sécurisée jusqu'au centre-ville. La CA de Castres-Mazamet renouvelle son Schéma communautaire des liaisons piétonnes et cyclables et prévoit à court terme le prolongement de la voie douce existante sur la commune de Lagarrigue vers la zone du Siala. Ce schéma intègre un nouvel itinéraire depuis la zone du Siala en direction du nouveau collège de Castres, de l'hôpital intercommunal pour rejoindre la véloroute 84 Passa Païs sur la commune de Labruguière. La présence de la voie verte au droit du terrain d'assiette du projet de résidence seniors constitue un véritable atout, car elle permettra d'encourager les pratiques de mobilités actives.
- **L'accessibilité du site de projet par le réseau de transports en commun** : Un arrêt de bus est déjà en place sur la RD 612 à proximité immédiate du site de projet et permet de faire le lien entre Lagarrigue et Castres via le réseau de transports collectifs. Il s'agit du réseau de transports en commun gérés par Libellus (compétence de la CA de Castres-Mazamet). Ce type de mobilité est d'autant plus adaptée que l'ensemble des seniors attendus n'auront pas nécessairement un véhicule personnel.

Que ce soit pour les personnes âgées ou pour les éventuels visiteurs extérieurs, la desserte du site via la RD 612 ou les différents aménagements doux semble être calibrée et bien adaptée au futur fonctionnement du site.

- **La desserte du site de projet par les réseaux urbains** : Raccordée à la station d'épuration située sur la parcelle A0809 au bout du chemin de la Colombe, le futur projet n'engendrera pas un renforcement des réseaux, la station ayant la capacité de recevoir les rejets des constructions prévues.





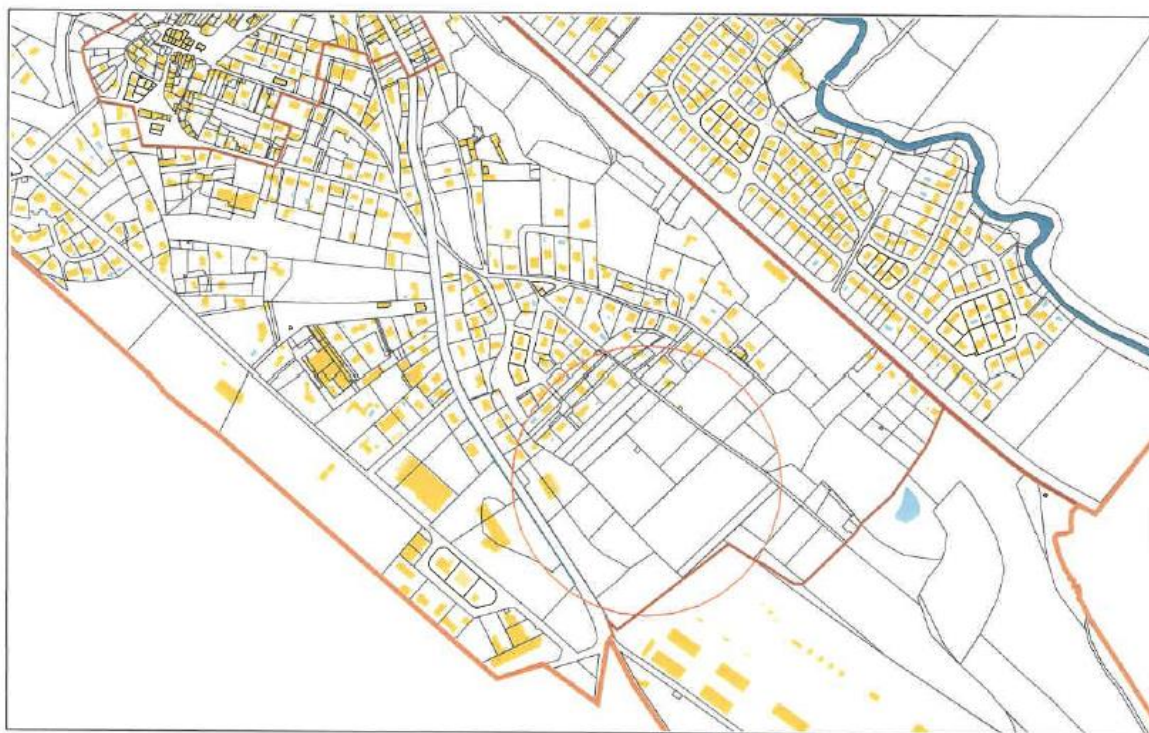
Justification du choix de localisation au regard des solutions alternatives envisageables

Positionné à l'interface entre le centre urbain de l'agglomération de Castres et le centre bourg de Lagarrigue, le projet vise, comme évoqué précédemment, à consolider une offre de santé sur le bassin de la Durenque en lien avec la proximité du centre hospitalier intercommunal de Castres et la clinique du Sidobre. L'objectif étant d'apporter une réponse au vieillissement de la population sur le territoire, dans un contexte de désertification médicale.

D'autres choix de localisation ou d'utilisation de sites existants ont été étudiés sur la commune de Lagarrigue, notamment au regard de la consommation d'espace et de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

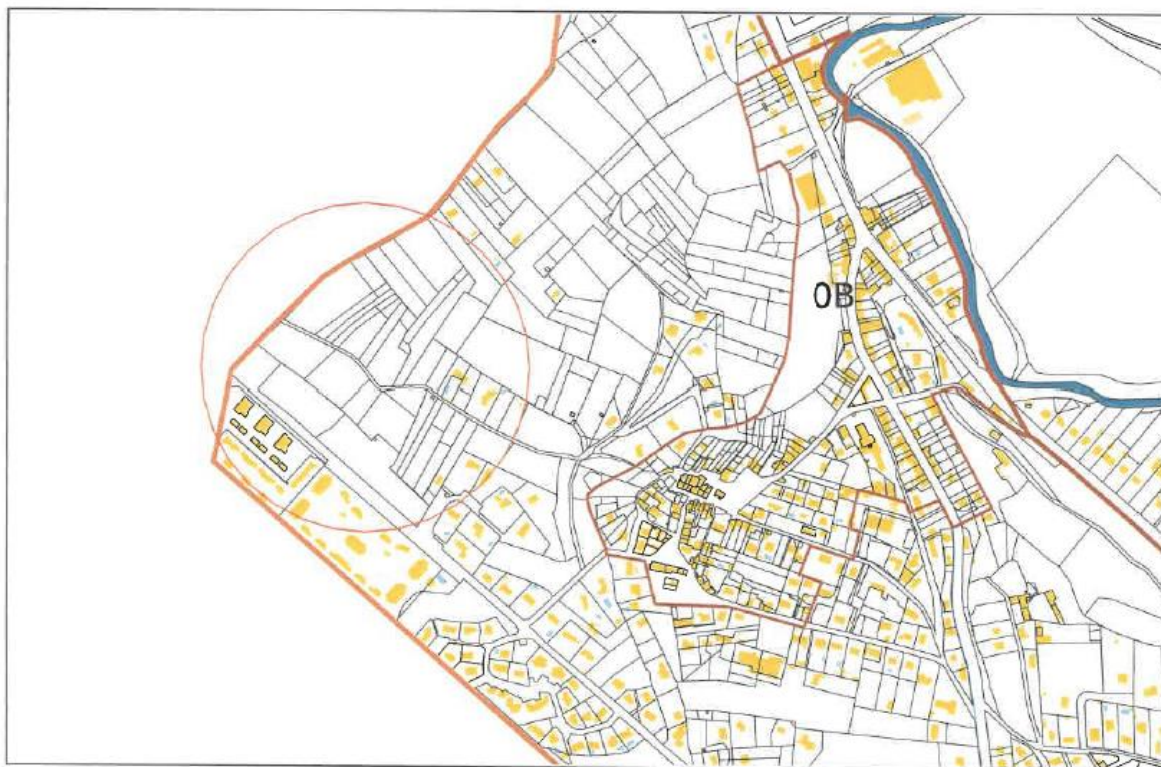
Le secteur les Cambounets a été pressenti mais n'a pas été retenu. Ce terrain est une propriété foncière privée, en pente situé à proximité immédiate du terrain militaire du 8ème RPIMa et de l'aéroport de Castres, tous deux sources de nuisances sonores. La problématique de la gestion des eaux de pluie est aussi soulevée en lien avec le bassin versant qui se situe en direction du centre bourg. L'artificialisation de ce site reviendrait donc à augmenter le risque de ruissellement associé à l'imperméabilisation du site.

Les Cambounets



Le secteur le Gouty a aussi été étudié mais n'a pas satisfait l'ensemble des critères. Ce terrain est une propriété privée appartenant à de multiples propriétaires posant la problématique de l'acquisition du foncier. Le terrain est également en pente et présente somme toute la même problématique de gestion des eaux de pluie que le site précédemment. Sa proximité avec l'aéroport et la voie urbaine sud représentent également des sources de nuisances non négligeables pour les futurs résidents.

Le Gouty



Par ailleurs, la commune ne dispose pas de friches ou de secteurs bâtis pouvant permettre un tel projet. La friche existante fait déjà l'objet d'une reconversion pour des activités tertiaires en lien avec le plan gouvernemental France Relance.

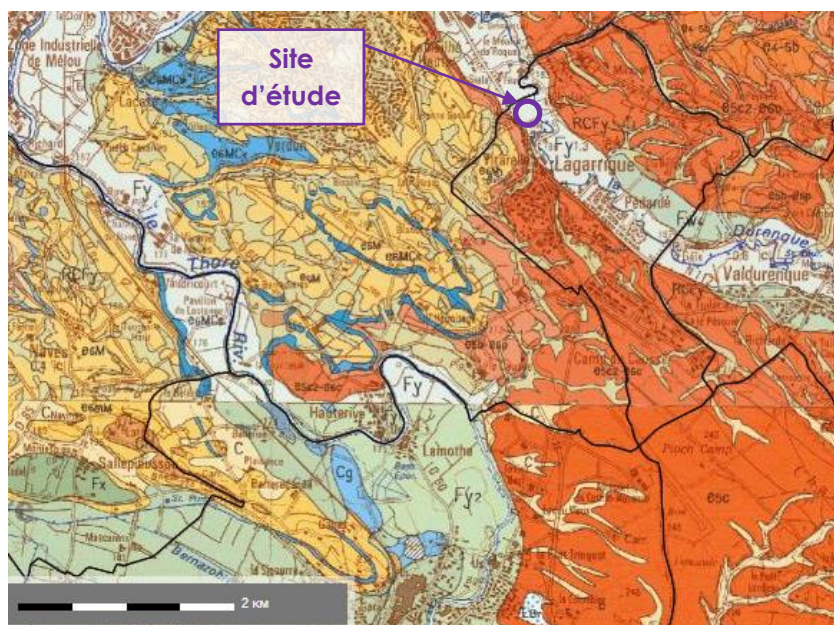
Etat initial de l'environnement //

L'environnement physique

Géologie du territoire

Source : BRGM

Légende :
Blanc = Formations fluviatiles
(alluvions, terrasses)



La carte géologique établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) permet de qualifier le sous-sol du site d'étude, qui correspond à la catégorie des formations alluviales (alluvions, terrasses subactuelles à actuelles), associées à la vallée de la rivière Durenque.

La commune de Lagarrigue est concernée par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2016-2021, lui-même décliné à l'échelle locale par le SAGE du bassin de l'Agout. Ce dernier document identifie plusieurs enjeux :

- Une eau potable de qualité et en quantité suffisante, à un prix abordable ;
- La conciliation de la préservation de la ressource et des milieux et des usages ;
- Le bon état écologique des masses d'eau d'ici 2021 ;
- La mise en place d'une organisation pérenne de la gestion de l'eau.

L'ensemble de la commune de Lagarrigue est concerné par la masse d'eau souterraine FG089 : « Molasses du bassin du Tarn ». L'état des lieux (2019) du SDAGE Adour-Garonne évalue pour cette masse d'eau souterraine un bon état quantitatif ainsi qu'un bon état chimique.

D'après les données de l'Agence régionale de Santé (ARS) consultées en juin 2020, la commune de Lagarrigue n'est concernée par aucun point de captage ou périmètre de protection d'un point de captage de l'eau potable.

Masses d'eaux
superficielles du
territoire
Sources : Géoportail,
Agence de l'eau
Adour-Garonne

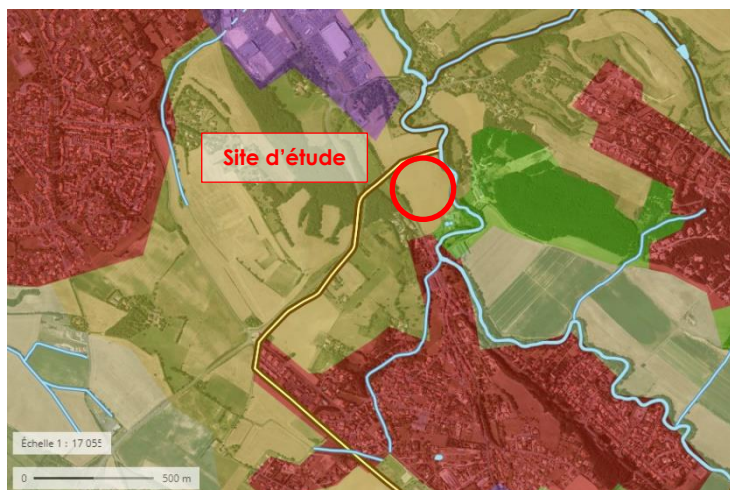


Le site d'étude est localisé au sein de la vallée de la rivière Durenque (Code de référence FRFR351 / Code hydrographique O42-0400 « *La Durenque du confluent de la Durencuse au confluent de l'Agout* »). L'état des lieux 2019 du SDAGE Adour-Garonne qualifie le cours d'eau d'une qualité écologique médiocre et d'un bon état chimique.

Signalons par ailleurs que de nouvelles stations de mesures ont été mises en service récemment, en amont et aval de la station d'épuration située à quelques dizaines de mètres au sud de la zone d'étude (chemin de la Colombe). Leurs données ne sont pas encore accessibles sur le Système d'information sur l'eau du bassin Adour Garonne (SIEAG).

Occupation des sols
Source : Corine Land Cover 2018

- **Tissu urbain continu**
- **Zones industrielles ou commerciales et installations publiques**
- **Forêts de feuillus**
- **Systèmes cultureux et parcellaires complexes**
- **Terres arables hors périmètres d'irrigation**



Le site d'étude est localisé au sein d'une vaste entité de milieux agricoles intégré aux « *Systèmes cultureux et parcellaires complexes* » dans la base de données d'occupation des sols Corine Land Cover 2018. Ces milieux à dominante agricole occupent l'espace situé entre le tissu urbain de Castres au nord et Lagarrigue au sud.

L'environnement naturel

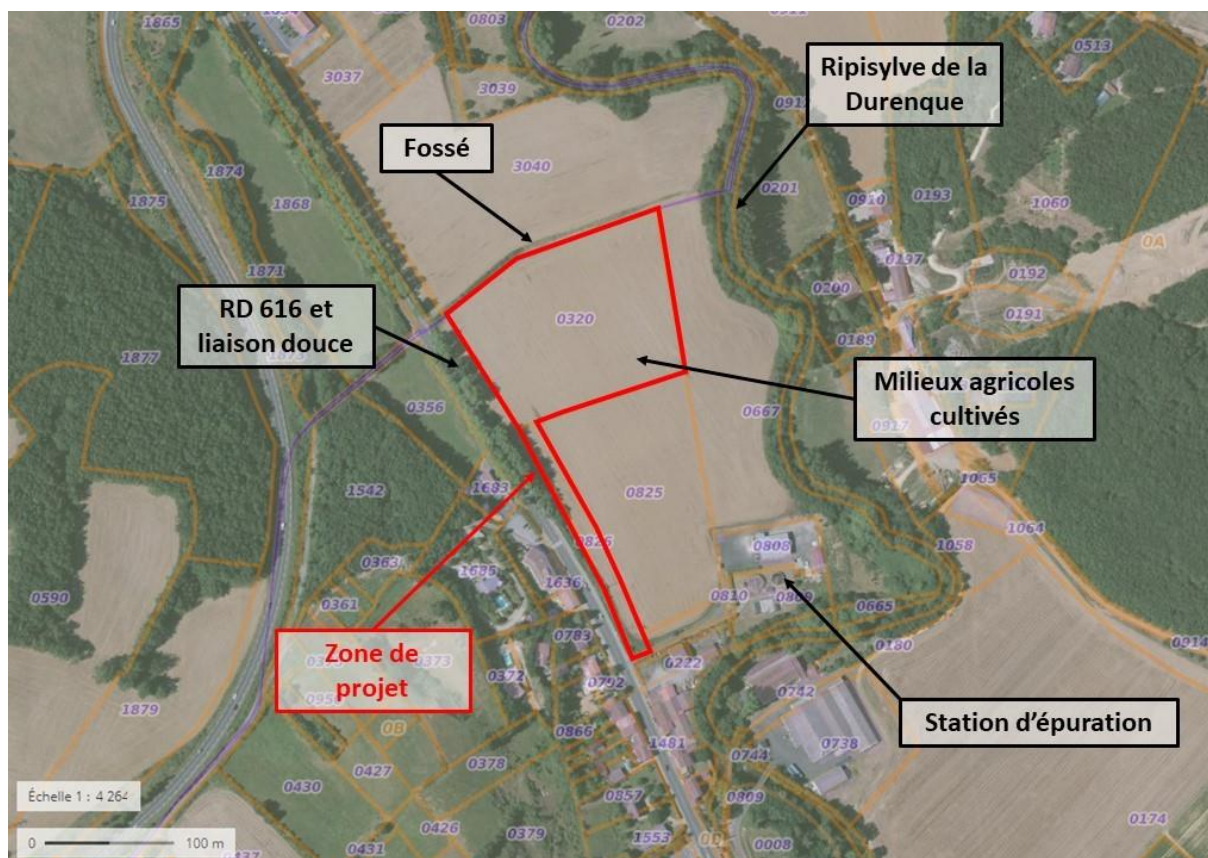
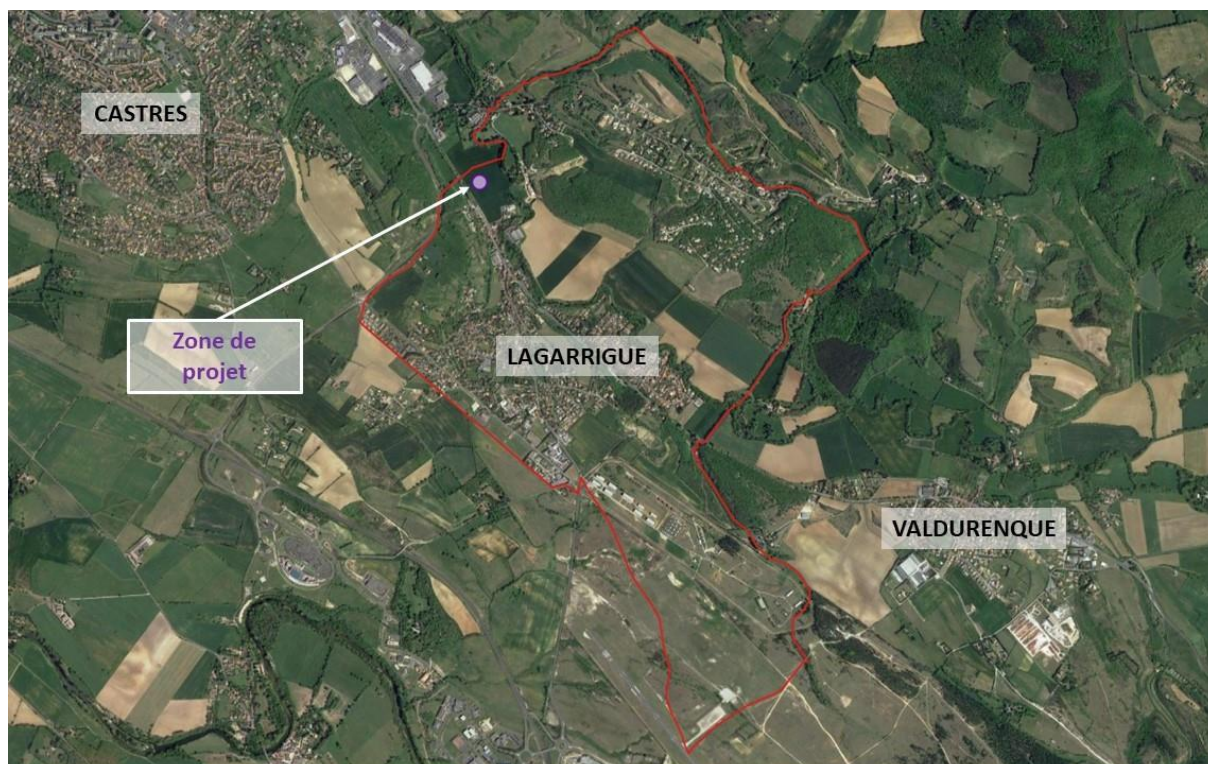
Extrait cartographique de l'Atlas des paysages du Tarn (Source : DREAL Occitanie)



Le site est identifié par l'Atlas des paysages du Tarn (2004) comme faisant partie d'une entité paysagère nommée la « Plaine Castraise ». L'Atlas des paysages décrit cette entité comme étant composée de plaines vastes et de collines adoucies où une urbanisation pavillonnaire s'est rapidement diffusée.

Le site d'étude est actuellement composé de milieux agricoles cultivés présents au sein de la vallée de la Durenque. Le site est bordé par la rivière Durenque et sa ripisylve à l'est, et par la RD612 reliant Castres à Lagarrigue à l'ouest. En parallèle de la RD616 est présente une liaison douce (piste cyclable goudronnée et éclairée), séparée de la route par un talus arbustif et un alignement de platanes. La limite nord du site d'étude correspond à la limite communale, délimitée par un fossé qui traverse la parcelle agricole d'Ouest en Est pour rejoindre la Durenque. On note également la présence d'une ligne à haute tension.

Les cartographies et photographies suivantes permettent d'apprécier la localisation du projet sur la commune, ainsi que les principaux éléments paysagers environnants.



Cartographies de localisation de la zone de projet et de son contexte paysager.

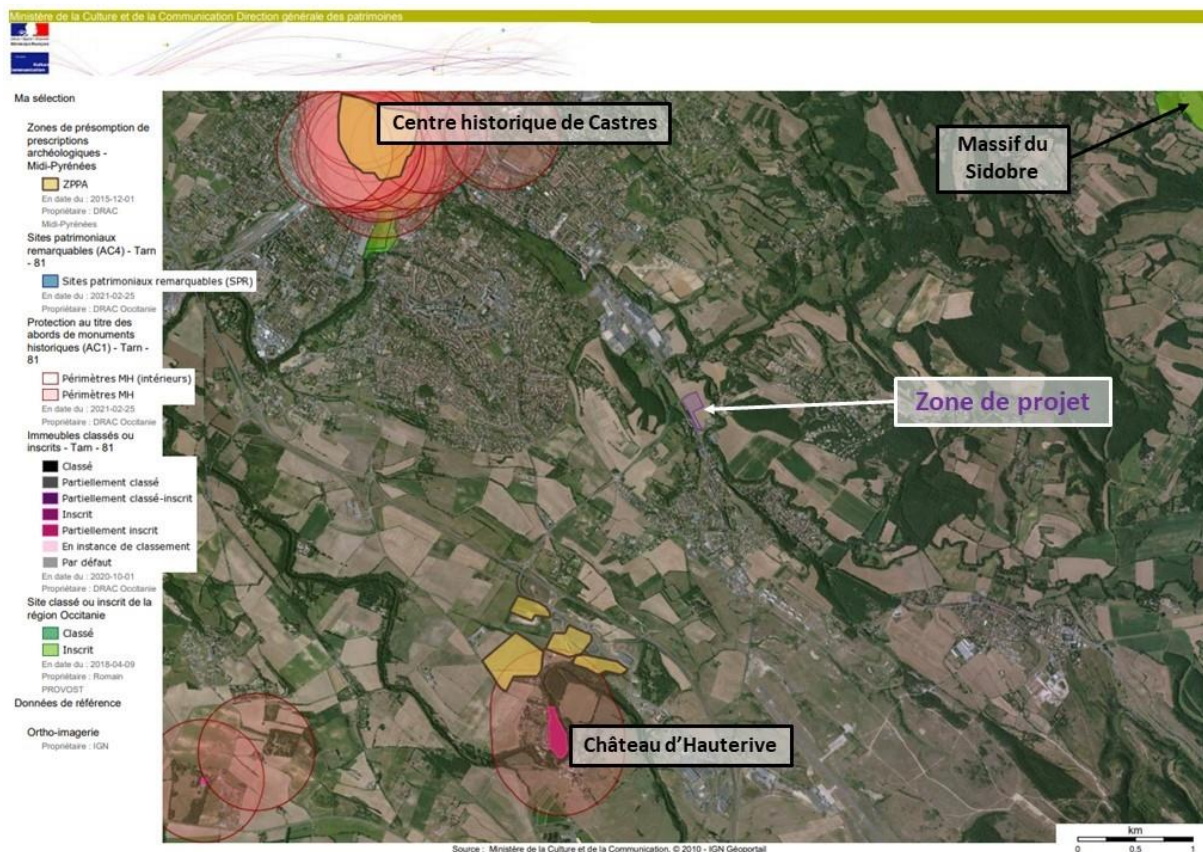


Localisation de la ligne à haute tension



Vues sur la zone d'étude : milieux agricoles cultivés bordés d'une voie douce bétonnée puis de la RD612 à l'Ouest ; vue au loin sur la ripisylve de la Durenque à l'Est et présence d'un fossé qui délimite la zone d'étude au Nord.

Concernant les dispositifs de protection des patrimoines architectural et paysager, le site n'est concerné par aucun périmètre de site classé, inscrit, monument historique ou site patrimonial remarquable. Les éléments les plus proches sont situés à plusieurs kilomètres : centre historique de Castres, Massif du Sidobre et Château d'Hauterive. Aucune sensibilité n'est donc identifiée sur la zone de projet au regard des enjeux patrimoniaux.



Carte de localisation des enjeux liés au patrimoine architectural et paysager
Source : Atlas des patrimoines, Ministère de la Culture

Les véritables enjeux paysagers concernent l'emplacement même de la zone de projet, située entre le tissu urbain de Castres au Nord et de Lagarrigue au Sud. La zone d'étude est présente en bordure de la RD612, axe de circulation fréquenté reliant Castres à Béziers. Les milieux agricoles et naturels au sein desquels s'inscrit la zone de projet représentent un véritable espace de respiration paysagère entre la zone d'activités de Castres au nord (zone commerciale du SIALA) et l'entrée d'agglomération de Lagarrigue au Sud. Par ailleurs, l'entrée d'agglomération de Lagarrigue est actuellement bien marquée et qualitative, via une allée de platanes en bordure de la RD612 et un front bâti assez homogène en entrée de ville. Lorsqu'on emprunte la RD612 ou la voie cyclable pour sortir de Lagarrigue en direction de Castres, un point de vue direct existe sur la zone de projet. Ainsi, l'intégration paysagère du projet constituera un enjeu important pour la qualité des paysages communaux. Signalons que l'allée de platanes et la haie arbustive permettent d'ores-et-déjà de diminuer la perception visuelle de la zone de projet depuis une partie de la RD 612.

La cartographie suivante permet de repérer la position de ces éléments, illustrés par la suite à l'aide de panorama.



Carte de localisation des enjeux paysagers locaux - Source : Geoportail, Even Conseil



Vue depuis le Nord sur la respiration paysagère à la sortie de l'agglomération de Castres



Vue sur l'entrée de ville bien marquée de Lagarrigue, en arrivant depuis Castres



Vue sur la zone de projet depuis la sortie d'agglomération de Lagarrigue

Source des photographies : Google Street View, depuis la RD 612

Le site d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (absence de ZNIEFF, site Natura 2000, etc. à proximité immédiate de la zone d'étude).

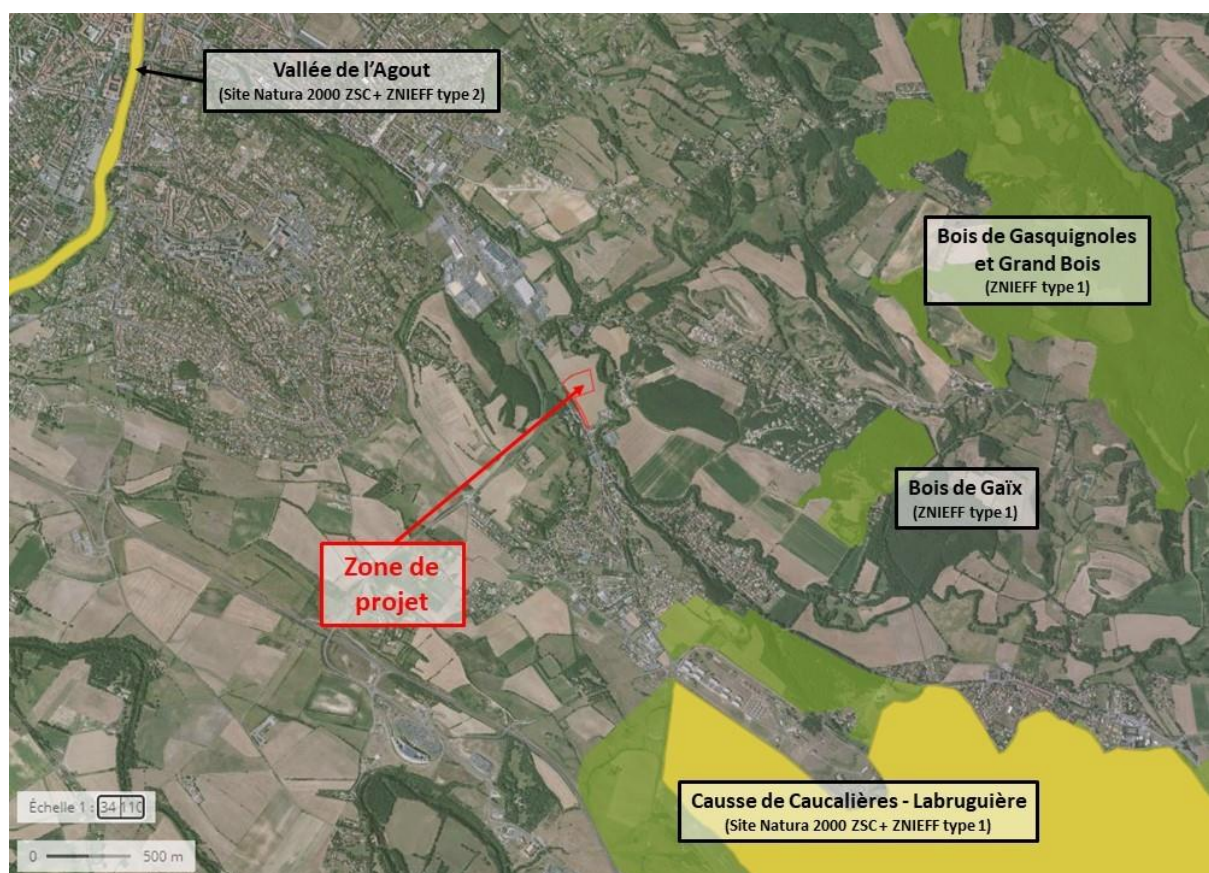
Les zonages environnementaux les plus proches de la zone d'étude identifient le Causse de Caucalières - Labruguière à plus d'un kilomètre au Sud (site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1, présent sur la commune de Lagarrigue), ainsi que des boisements situés à plus d'1,5 km à l'Est (Bois de Gaïx, Bois de Gasquignoles et Grand Bois, identifiés en tant que ZNIEFF de type 1). Enfin, la vallée de l'Agout, située à près de 3 km au nord-ouest au sein de l'agglomération de Castres, est identifiée en tant que site Natura 2000 et ZNIEFF de type 2.

- Les ZNIEFF sont des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Il s'agit de périmètres d'inventaires n'ayant pas de portée réglementaire mais permettant d'attester de la richesse naturaliste et/ou du bon état de conservation d'espaces à dominante naturelle.
- Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il correspond à deux types de sites : les Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ; et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), visant la conservation des habitats, des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats-Faune-Flore ». Tout projet susceptible de porter atteinte à ces sites doit faire l'objet d'une évaluation spécifique de ses incidences.

Le site Natura 2000 du Causse de Caucalières - Labruguière (identifiant FR7300945) est une Zone spéciale de conservation. Il revêt une importance particulière en raison notamment de la présence d'habitats d'intérêt communautaire (pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du *Alyso-Sedion albi* et pelouses constituant des sites d'orchidées remarquables) et d'espèces telles que l'Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*) dont la protection est prioritaire au sens de l'article R.414-1 du Code de l'Environnement. Le document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 (datant de 2004) est aujourd'hui animé par le Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc. Il précise que lors des inventaires naturalistes menés sur l'aérodrome, des oedicnèmes criards (des oiseaux reconnus comme ayant un intérêt patrimonial fort) ont été observés.

Les enjeux principaux identifiés sur le site Natura2000 sont :

- la pérennisation d'une agriculture basée sur l'élevage extensif ;
- la gestion de la fréquentation diffuse sur le site.

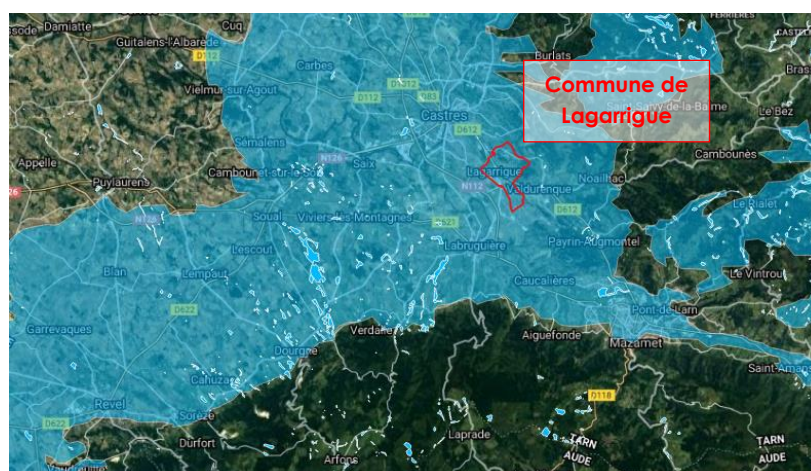


Cartographie de localisation des zonages environnementaux - Source : Géoportail

La base de données du Conservatoire Botanique National des Pyrénées et de Midi-Pyrénées (CBNMPM) a été consultée en janvier 2021, et ne recense aucune observation d'espèces remarquables (rares et/ou protégées) sur le site d'étude.

Zones humides
potentielles et avérées
Source : Agence de l'eau
Adour-Garonne

■ Zones humides effectives
■ Zones à dominante humide



La cartographie des zones à dominante humide du bassin Adour-Garonne souligne la présence de secteurs naturellement humides en l'absence d'activité anthropique. Il s'agit là

donc de secteurs présentant une grande probabilité de présence de zones humides d'après une modélisation cartographique, qui concernent l'ensemble de la commune de Lagarrigue. En revanche, aucune zone humide effective (avérée) n'est répertoriée sur le site ou à proximité immédiate.

La notion de Trame verte et bleue (TVB) rejoint la représentation spatiale du fonctionnement écologique d'un territoire. Il s'agit d'un outil de préservation de la biodiversité visant à intégrer les enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des milieux naturels dans les outils de planification et les projets d'aménagement. Elle vise ainsi à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, afin que les populations d'espèces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos...) dans des conditions favorables.

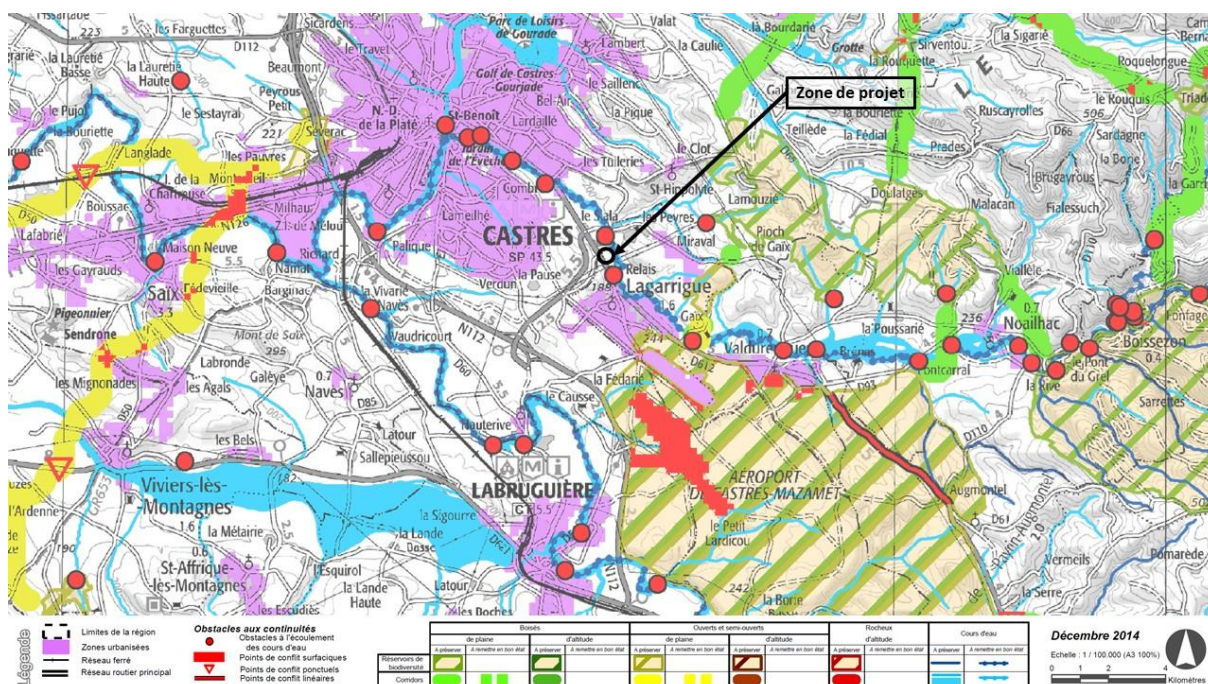
La trame verte et bleue se compose de deux principaux éléments :

- Les réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée (incluant les sites Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle nationale, etc.) ;
- Les corridors écologiques : voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

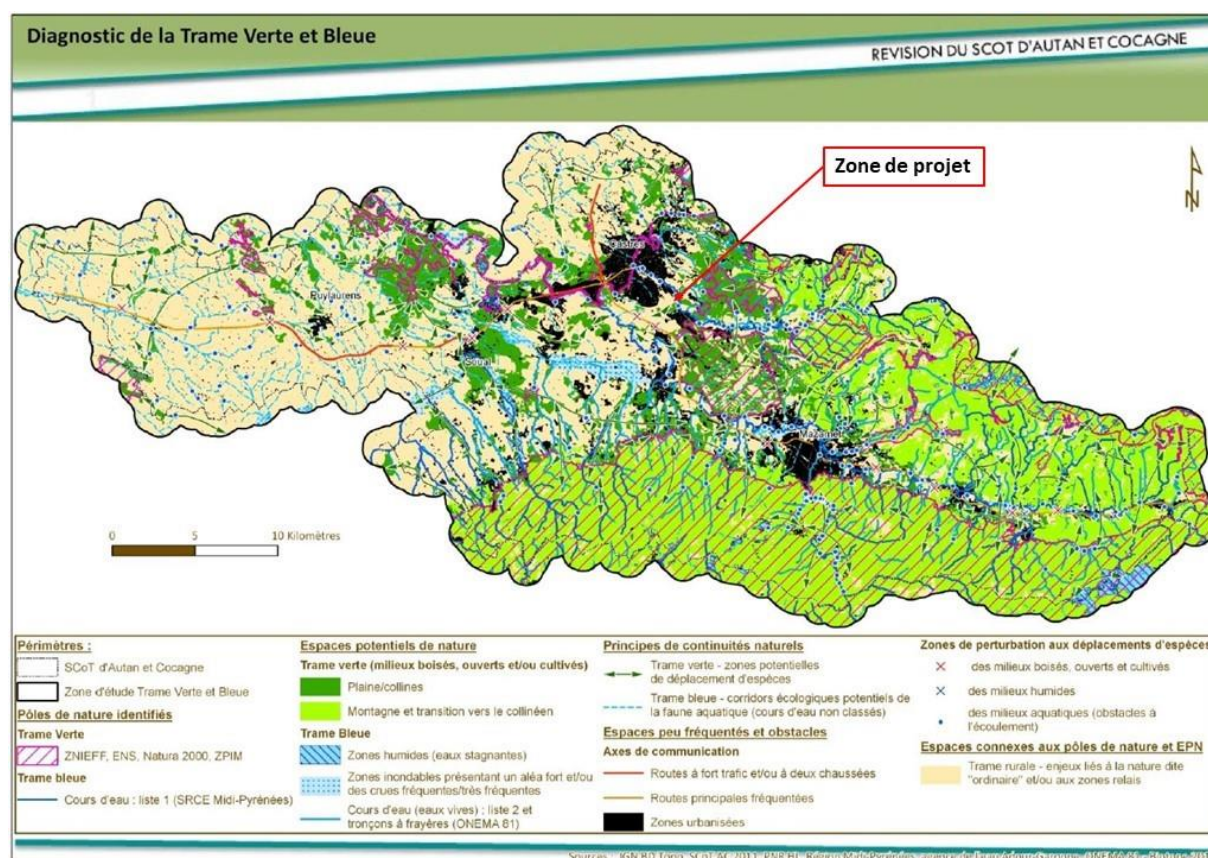
L'élaboration d'une TVB peut se faire à différentes échelles géographiques, permettant d'appréhender l'intérêt d'une zone d'étude au regard de son environnement élargi. Plusieurs TVB ont été établies à des échelles géographiques supérieures :

- La TVB du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique de l'ex- région Midi-Pyrénées), ayant vocation à être retranscrite dans le SRADDET Occitanie (Schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires), dont l'approbation était initialement prévue pour la fin d'année 2020. En février 2021, ce document n'a pas encore été approuvé et n'est donc pas opposable (le SRCE est en vigueur). A hauteur de la zone d'étude, la TVB du SRCE identifie uniquement la rivière Durenque comme un réservoir de biodiversité de la Trame bleue (cours d'eau à remettre en bon état) le long duquel sont présents plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. Aucune continuité de milieux terrestres n'est identifiée localement.
- La TVB du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) d'Autain-Cocagne, approuvé en 2011 et actuellement en cours de révision. La TVB du SCoT en cours de révision n'identifie aucune continuité écologique à hauteur du projet, en dehors de la rivière Durenque à l'Est. Les milieux agricoles sont inscrits en tant que Trame rurale où sont potentiellement présents des enjeux liés à la nature dite « ordinaire ».
- La TVB du PLU de Lagarrigue n'identifie aucun espace remarquable à hauteur de la zone de projet.

Les cartographies présentées ci-après illustrent la position de la zone de projet au regard des TVB du SRCE et du SCoT.



Extrait de la TVB du SRCE Midi-Pyrénées



Diagnostic de la TVB du SCoT en cours de révision

La ressource en eau

La compétence eau potable est déléguée par la commune de Lagarrigue au Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) du Pas des Bêtes. Il n'existe pas de captage d'eau potable sur la commune de Lagarrigue.

Concernant l'eau potable :

Le projet de résidence seniors sera raccordé par le biais d'une extension d'une conduite existante présentant un diamètre 125. Le SIAEP du Pays des Bêtes confirme la capacité suffisante en eau potable pour accueillir 70 logements sur la conduite AEP se trouvant sur l'avenue de Castres.

Concernant le réseau pluvial :

Le fossé réaménagé qui accueillera les eaux de ruissellement du projet n'est pas sur la parcelle concernée, mais sur une partie communale. Ce fossé récupère également une partie des eaux de ruissellement issues des fosses longeant la route départementale 612. Ce fossé débute au niveau de la D800, et longe un chemin qui passe entre 2 parcelles agricoles avant de traverser la D612 et d'aboutir au niveau de la parcelle concernée par le projet.

Les aménagements futurs vont générer une imperméabilisation des sols, entraînant une augmentation des eaux de ruissellement de la zone à aménager lors des périodes pluvieuses. Les écoulements se feront dans le fossé et s'évacueront ensuite dans La Durenque. Cependant, avant le rejet de ces eaux de surface dans le fossé, des mesures appropriées seront réalisées par l'aménageur.

La mise en place d'un réseau séparatif avec les eaux usées rejoignant le réseau d'assainissement communal et les eaux pluviales étant gérées à part, la mesure spécifique vue précédemment du SDAGE est respectée.

Afin de gérer les eaux de ruissellement du projet lors d'épisodes pluvieux, l'aménageur souhaite réaliser 3 noues qui récupéreront les eaux issues des toitures des bâtiments, ainsi que les eaux pluviales issues de la voirie et du parking. Cette technique alternative s'inscrit dans le respect du SDAGE et du SAGE. Il a été proposé avec la DDT de réaliser 3 noues à différents endroits du projet. Le dossier Loi sur l'Eau a permis de dimensionner les 3 noues pour tenir compte des débits qui s'y écoulent.

Noue 1 :

- Surface du bassin de collecte : Elle comprend les bâtiments P1, P2 et P3, les surfaces piétonnes entourant ces bâtiments et les espaces verts environnants, soit 4 702 m² dont 2 502 m² de surface imperméabilisée.



Figure 13 : Localisation du fossé concerné par le projet

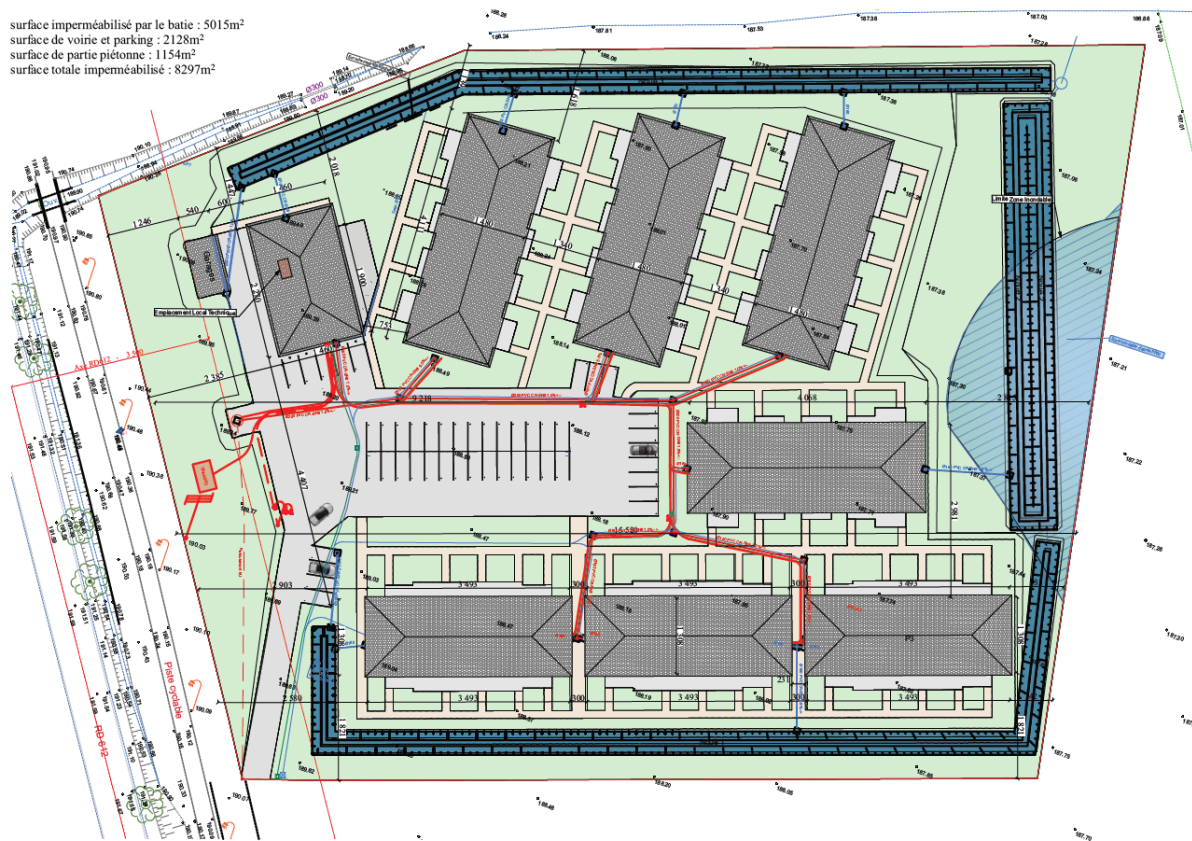
Noue 2 :

Surface du bassin de collecte : Elle comprend le bâtiment G4, les surfaces piétonnes entourant ce bâtiment, le parking et la voirie et les espaces verts environnants, soit 5 156 m² dont 2 956 m² de surface imperméabilisée.

Noue 3 :

Surface du bassin de collecte : Elle comprend les bâtiments G5, G6 et G7, le foyer et le garage, ainsi que les surfaces piétonnes entourant ces bâtiments et les espaces verts environnants, soit 6 244 m² dont 2 864 m² de surface imperméabilisée.

surface imperméabilisée par le bâti : 5015m²
 surface de voirie et parking : 2128m²
 surface de partie piétonne : 1154m²
 surface totale imperméabilisée : 8297m²



Extrait du plan masse du projet de résidence seniors (incluant les noues)

Par ailleurs, il a été défini un coefficient de biotope par surface. Deux classes ont été définies : des surfaces imperméables (environ 45%) et des espaces verts en pleine terre (supérieures à 55 %). Les surfaces semi-perméables ne sont pas possibles dans le cadre de ce projet d'après l'aménageur. La zone concernée par le PPRI de fait inconstructible, sera incluse dans la dernière catégorie. Sa possible végétalisation respectera les prescriptions du PPRI. Aussi, la noue concernée constitue un espace de pleine terre qui peut être réalisée en zone inondable en respectant les prescriptions du PPRI.

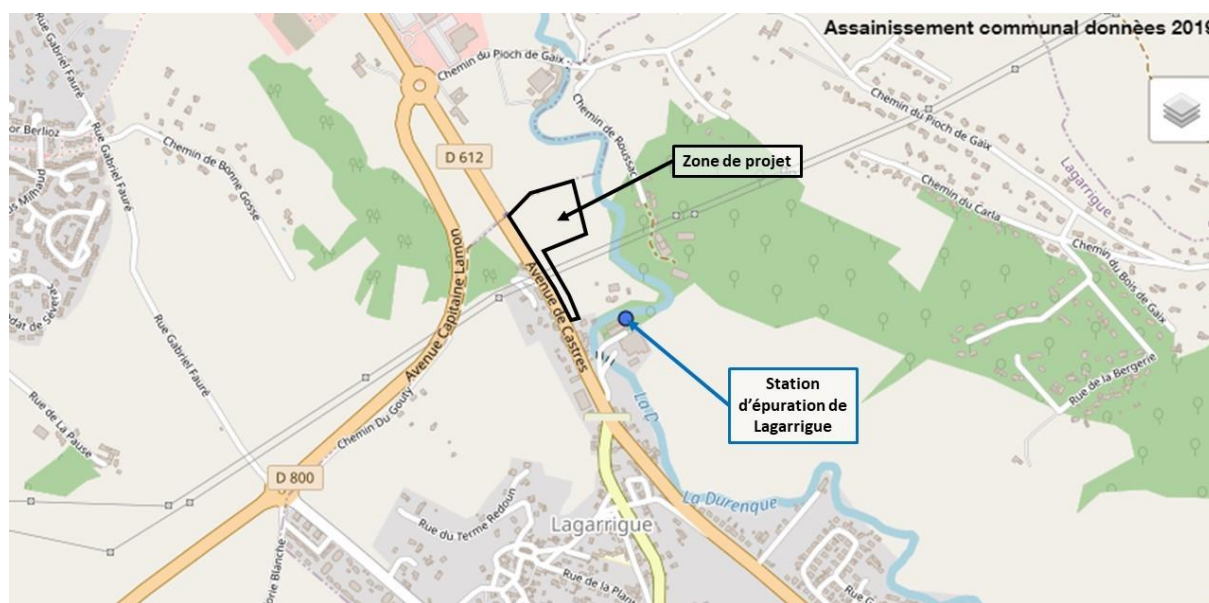
Concernant l'assainissement collectif :

Le centre urbain de Lagarrigue est relié à la station d'épuration située sur le Chemin de la Colombe, aux abords de la rivière Durenque. Cette station est localisée à environ 200 mètres au sud-est de la zone de projet. Elle dispose d'une capacité de 2000 Eq/h. Selon le dernier bilan SATESE d'Octobre 2020, la charge hydraulique considérée (131 m³) correspond à 33% de la capacité de la station soit 873 EH. La charge admise, comptabilisée d'après les temps de fonctionnement des pompes du poste de relevage en entrée de station, était d'environ 304 m³ soit 101% du débit admissible représentant 2220 EH de la capacité nominale de l'installation. Cependant, une discordance apparaît entre le débit constaté au point de rejet et le débit relevé en entrée de site par les temps de pompage. Ainsi, le débit de sortie sera considéré comme charge entrante.

La charge organique reçue correspond à 20,8% de la capacité de la station soit 416 EH. Le rapport DCO/DBO5 de 2,01 caractérise un effluent facilement biodégradable. Contrairement à la précédente autosurveillance, aucune eau claire météorique n'a été relevée durant la totalité du bilan. Ainsi, la charge organique constatée représente la charge reçue par temps sec.

Les rendements épuratoires obtenus sont excellents avec un abattement de 98,4% de la DBO5, 92,1% de la DCO. Cette station montre entière satisfaction quant à la qualité de ses rejets et à son état général.

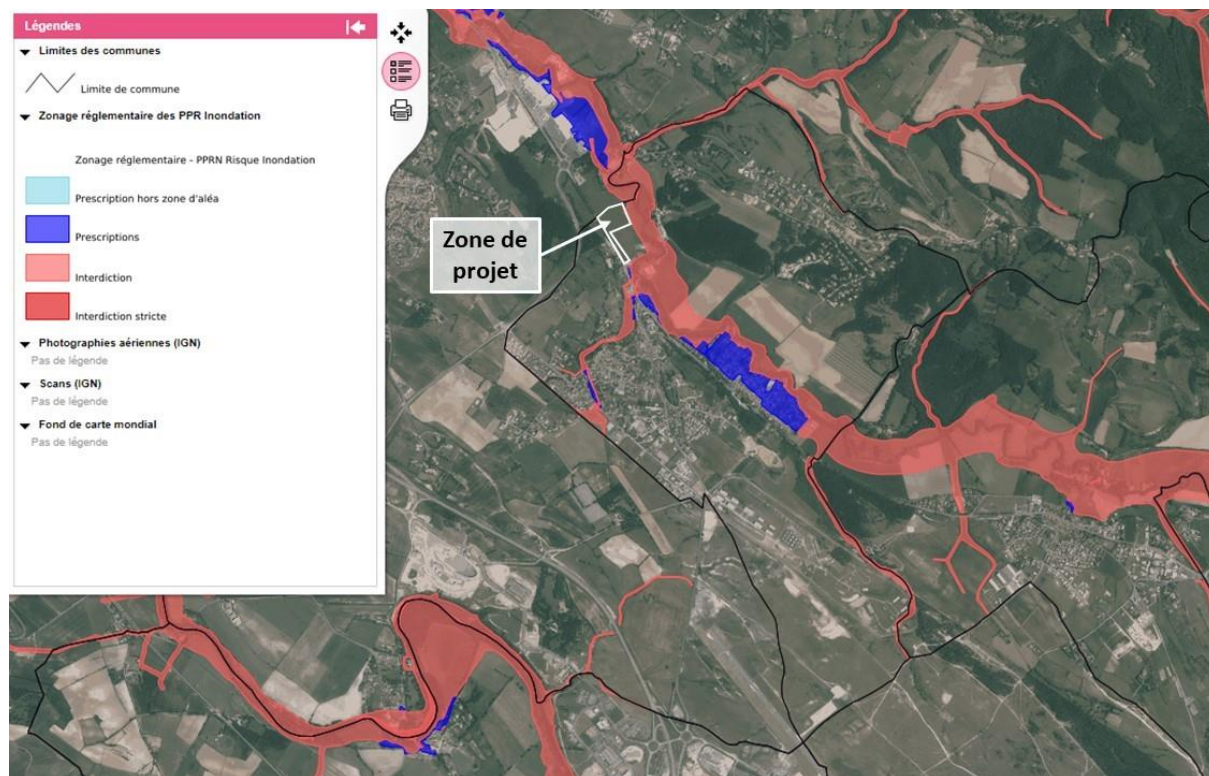
Le bilan SATESE permet d'affirmer que le projet envisagé de création d'une résidence seniors sur le secteur de la Plaine de Ségala pourra aisément se raccorder à la STEP existante.



Localisation de la station d'épuration de Lagarrigue, située à moins de 200m de la zone de projet- Source : Portail de l'assainissement communal

Les risques et nuisances

L'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau sur la commune de Lagarrigue est couvert par le Plan de Prévention du Risque inondation de la Durenque, dont la révision a été approuvée en 2019. La zone d'étude est directement concernée par ce risque d'inondation : une partie de la Zone Rouge du PPRi s'étend sur l'Est de la parcelle cadastrale n°0320 (Cf. zoom sur la cartographie en page suivante).



Vue sur l'emprise du PPRi de la Durenque sur la commune de Lagarrigue - Source : Georisques

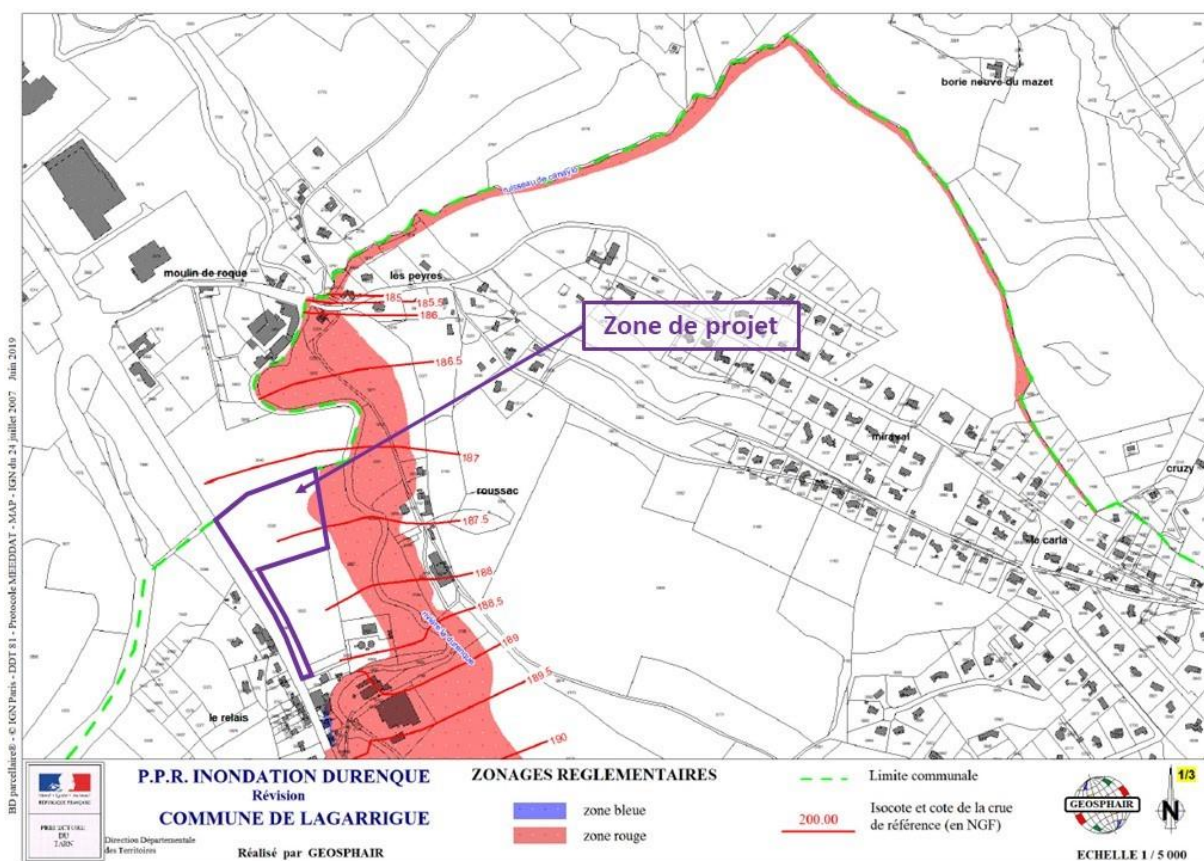
Le zonage réglementaire du PPRi, dans son article I.4, identifie 2 types de zone :

- Une zone rouge, qui regroupe les zones non déjà urbanisées de façon dense, constituant des espaces privilégiés d'expansion des crues et qu'il convient de préserver en tant que tels, ainsi que la totalité des zones submersibles par des crues rapides et imprévisibles, et les zones actuellement urbanisées soumises à un aléa fort ou très fort. Dans la zone rouge, l'objectif est de ne pas augmenter la vulnérabilité et de maintenir les capacités naturelles d'épandage des crues. Il s'agit de ne pas créer de nouveaux obstacles à l'écoulement et au stockage des eaux, de ne pas aggraver les hauteurs d'eau ou les vitesses de courant, tant localement qu'en d'autres points du territoire. Cependant, des extensions modérées au sens du Code de l'urbanisme et respectant les prescriptions du PPR (art. II.1.4), destinées à maintenir la vie sociale ou une activité existante, pourront y être tolérées et sous réserve qu'elles n'accroissent pas la vulnérabilité.
- Une zone bleue, qui constitue une zone d'enjeux collectifs liés à l'existence et au développement d'une urbanisation dense, et soumise à un aléa faible ou moyen (hauteur de la crue de référence inférieure ou égale à 1m et vitesse inférieure ou égale

à 0,5 m/s). Dans la zone bleue, l'objectif est d'admettre certains types de constructions à condition qu'elles ne créent pas d'obstacle significatif pour une crue comparable à la crue de référence.

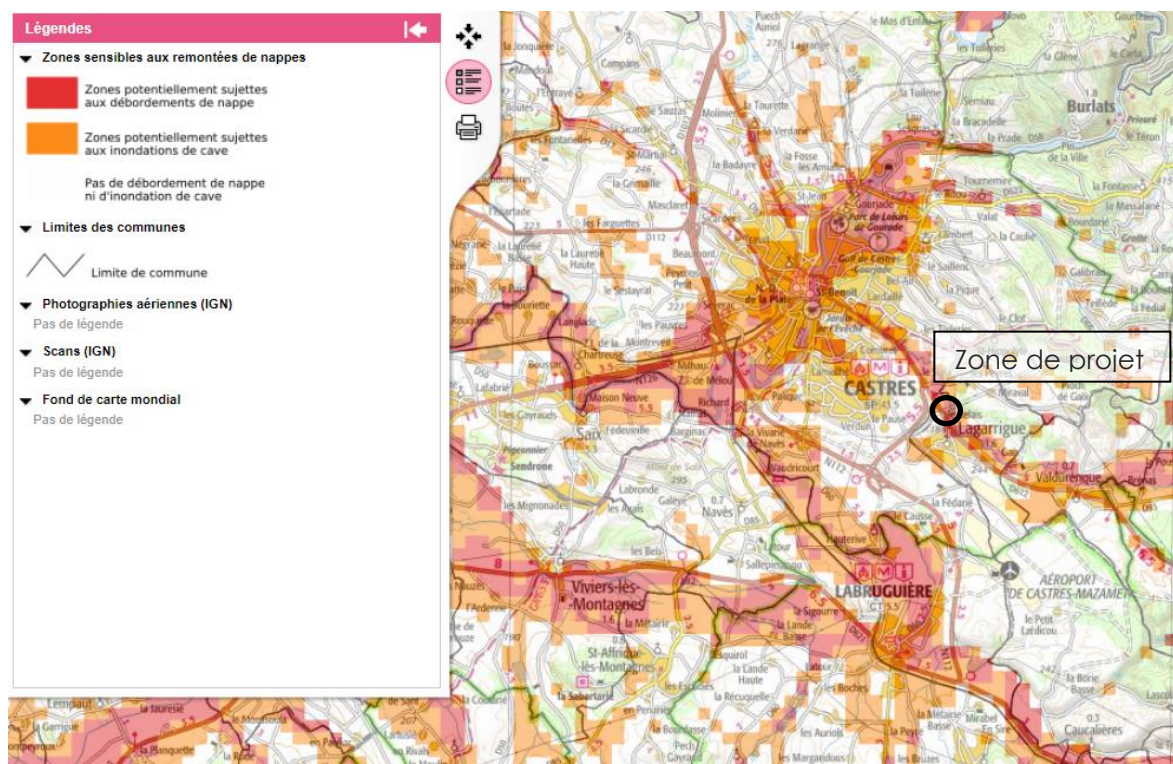
Le règlement précise les aménagements autorisés et interdits en zone rouge. Sont notamment autorisées :

- « La création d'espaces verts, d'aires de jeux ou de sport au niveau du terrain naturel » ;
- « les plantations d'arbres [...] alignés dans le sens du courant et espacés d'au moins 4m » ;
- « les clôtures végétales et les haies » ;
- « la construction des piscines non couvertes ».



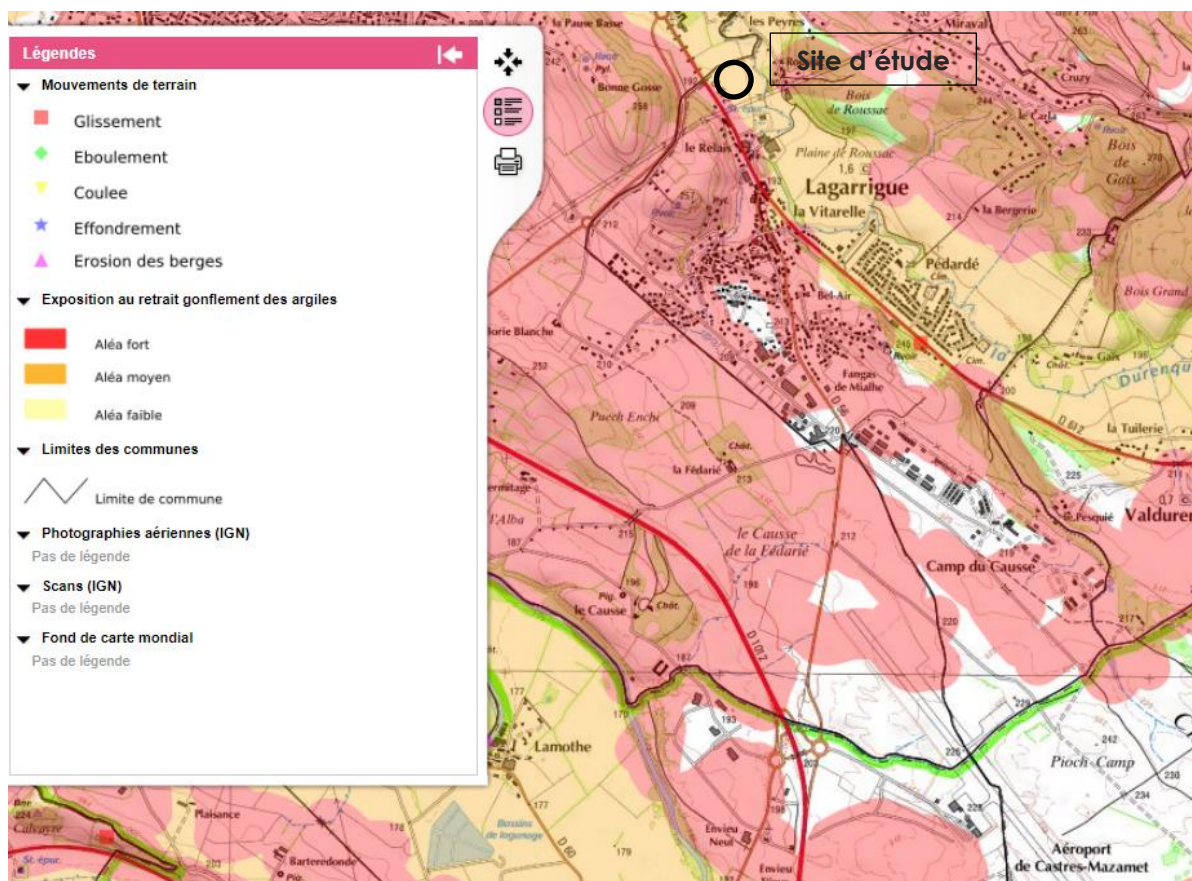
Extrait du zonage réglementaire du PPRi révisé en 2019 - Source : PPRi Durenque, DDT, 2019

Le BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) a établi une cartographie de l'aléa de remontée de nappes phréatiques à l'échelle nationale, permettant d'estimer la probabilité de débordements de nappes phréatiques en surface (le plus souvent suite à d'importants épisodes pluvieux prolongés). La vallée de la Durenque est concernée par cette sensibilité.



Inondations par remontée de nappes phréatiques (Source : Géorisques)

Concernant les phénomènes de mouvements de terrain, seul un glissement de terrain a été recensé par le BRGM sur la commune de Lagarigue, dans un secteur éloigné du site étudié. En revanche, une grande partie de la commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles survient fréquemment sur le territoire, en raison de son climat aride et de la présence d'argiles dans les sols. En cas d'épisode pluvieux prolongé, les argiles vont gonfler, et inversement se tasser en période sèche. La déformation des sols entraîne ainsi des altérations des façades des bâtiments (fissures, etc.). Le site d'étude est concerné par un aléa moyen, présent le long de la vallée de la Durenque. La commune de Lagarigue est incluse dans le périmètre du « Plan de Prévention des Risques retrait gonflement des argiles » du Tarn, approuvé en 2009 et qui concerne l'ensemble des communes du département.

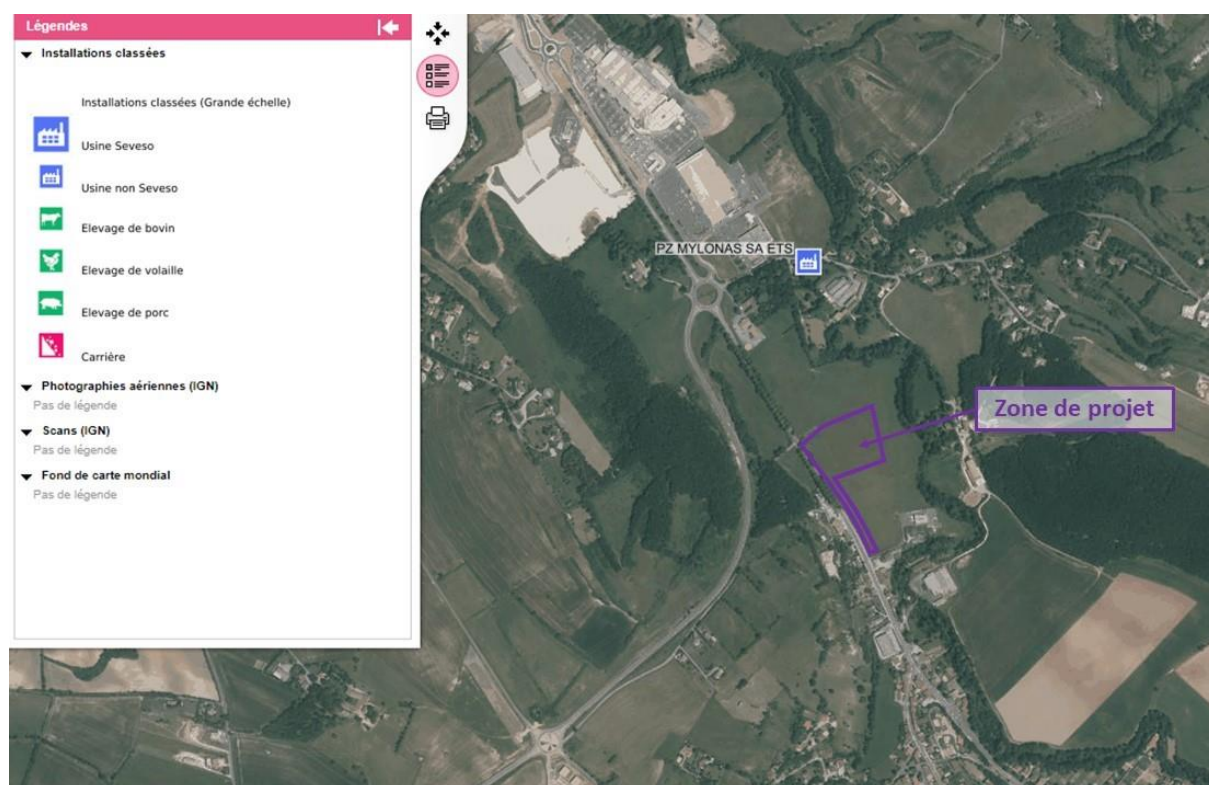


Mouvements de terrains et retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

La commune de Lagarrigue n'est pas concernée par les risques sismiques. En outre, le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Tarn (DDRM, approuvé en 2006) considère que le risque de feux de forêt sur la commune est faible. Signalons qu'aucun boisement supérieur à 1 hectare n'est présent au contact de la zone d'étude.

Concernant les risques technologiques et les nuisances :

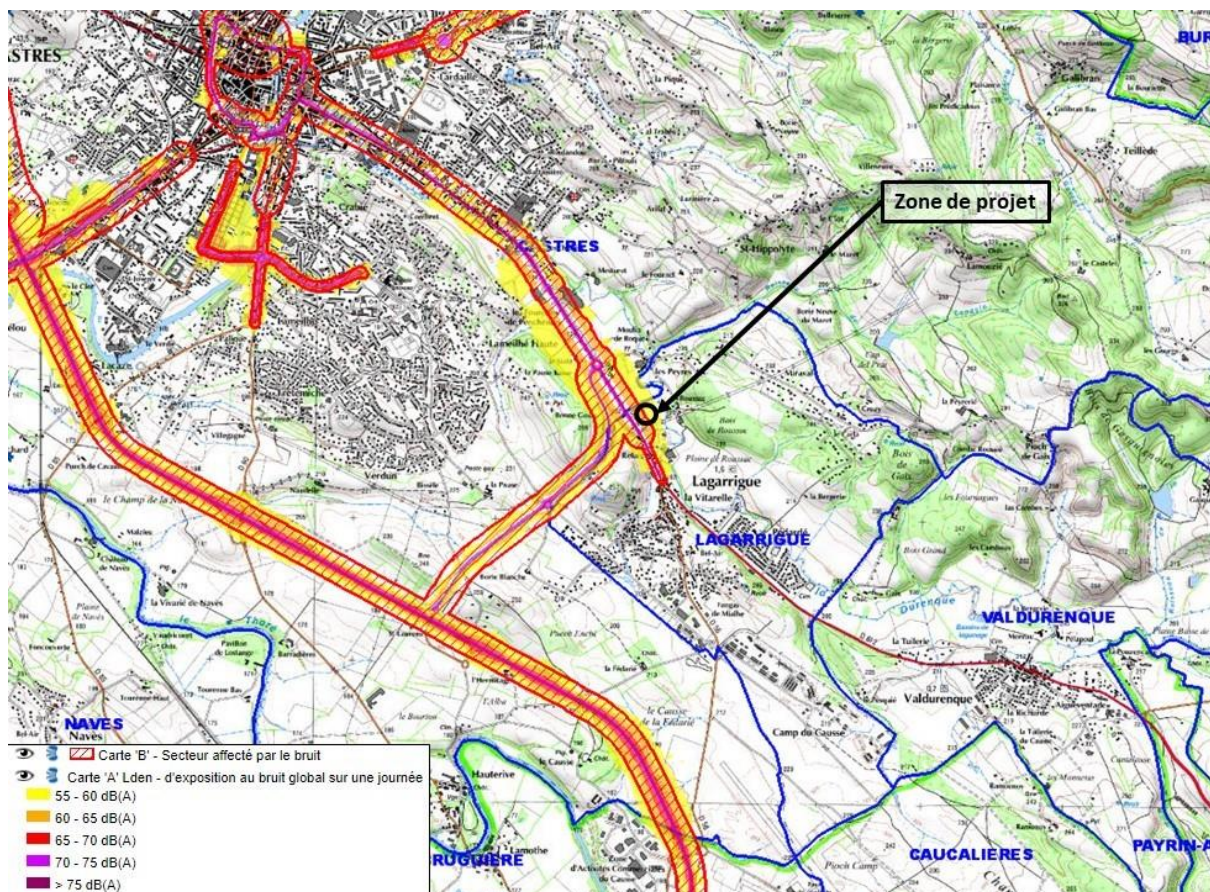
La zone d'étude est située à proximité d'une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Les ICPE sont les exploitations industrielles recensées susceptibles de provoquer des pollutions ou des nuisances pour la sécurité et la santé des populations habitant à proximité. Il s'agit de l'ancien établissement PZ Mylonas, présent sur la commune de Castres, le long du Chemin du Pioch de Gaïx, en bordure de la Durenque. Localisé à environ 300 mètres au nord de la zone d'étude, cet ancien site spécialisé dans l'ennoblissement textile (teintures, apprêt, enduction) est aujourd'hui en cessation d'activités.



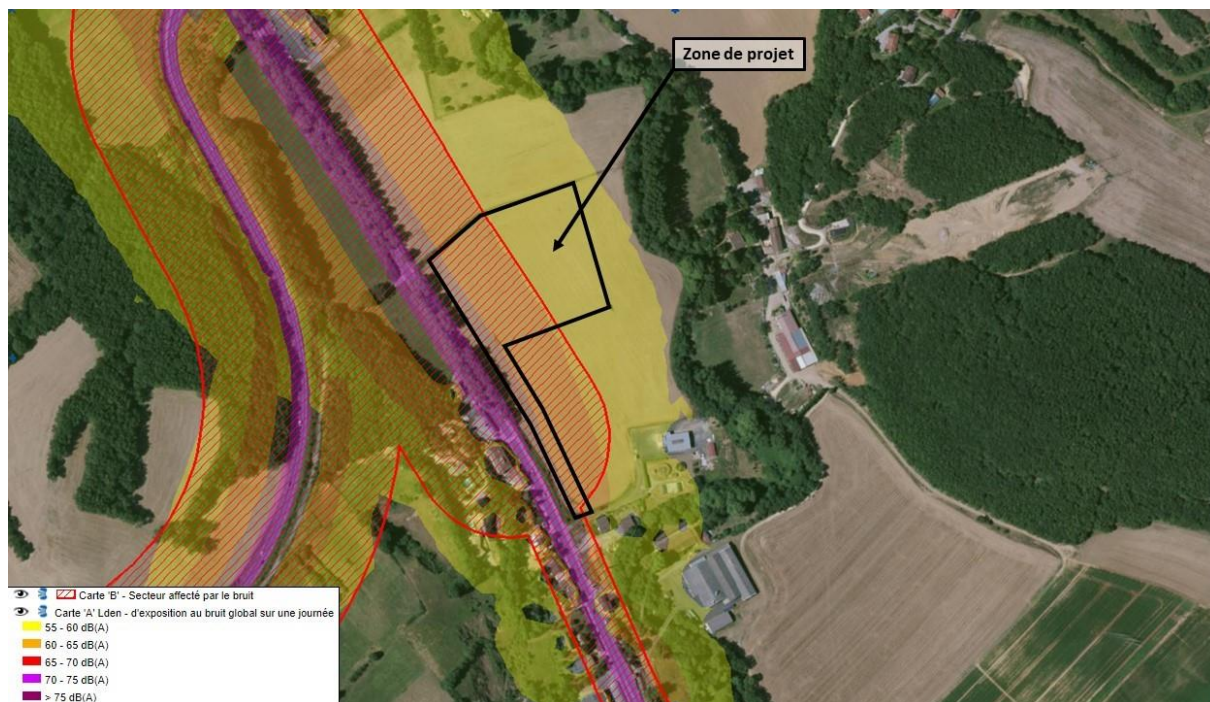
Localisation de l'ICPE située à environ 300m au nord de la zone de projet - Source : Géorisques

Signalons également que la RD 612, qui borde la zone d'étude à l'ouest, fait partie des axes routiers importants pouvant faire l'objet du Transport de Matières Dangereuses. Cette voie de circulation principale sur la commune de Lagarrigue est également source de nuisances sonores liées au trafic routier. La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement prévoit la mise en place de cartes de bruit puis de plans d'actions élaborés avec la participation du public autour des zones bruyantes : agglomérations, infrastructures de transports terrestres et aériens. Ces plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) visent à réduire l'exposition au bruit et à préserver les zones de calme. Le PPBE du département du Tarn, dans sa version révisée, a été approuvé en avril 2015. La RD612 n'est cependant pas répertoriée dans ce PPBE. Le secteur n'est pas non plus classé route à grande circulation.

Les extraits cartographiques présentés ci-après illustrent les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sur la commune de Lagarrigue. Ces données n'ont pas vocation à empêcher l'aménagement des zones concernées par ces nuisances. Il s'agit toutefois de s'assurer de la bonne prise en compte de ces éléments dans la réalisation de projets.



Vue élargie sur les nuisances sonores liées aux infrastructures routières du Tarn - Source : DDT



Vue rapprochée sur la zone de projet, concernée par les nuisances sonores de la RD612
Source : DDT

Le projet se situe à proximité d'une route catégorie 3 concernant les nuisances sonores impliquant 100 mètres de zone de bruit de part et d'autre de la RD 612 à titre indicatif de par sa fréquentation. Il a déjà été proposé un recul de 25 m pour limiter cette nuisance. Enfin, cette portion de la RD 612 n'accueille plus autant de poids lourds (création récente de la voie urbaine sud permettant un délestage important).

Concernant la pollution de l'air, le département du Tarn compte 2 stations de mesure : une à Castres et une à Albi. A Castres, la station est située sur le stade du Travet. Elle permet la surveillance de 3 polluants : particules en suspension PM10, dioxyde d'azote et ozone. Elle se trouve à environ 4,5 km de la zone d'études et est en contexte urbain entre deux axes de circulation fréquentés (RD 83 et RD112). D'après la carte du trafic routier du département du Tarn, la situation en termes de flux est comparable voir plus importante au niveau de la station de mesure.

Le transport est le secteur le plus émetteur de NOx sur le territoire de Castres-Mazamet (60%). Le transport représente aussi le troisième secteur émetteur de PM10 et de PM2.5. En 2019, les seuils réglementaires de l'ensemble des polluants sont respectés sur l'agglomération Castres-Mazamet, à l'exception des objectifs de qualité concernant l'ozone (conditions météorologiques propices à la formation du polluant). Compte tenu du contexte, il en va de même pour la zone d'études.

Synthèse de l'état initial de l'environnement : principaux enjeux identifiés

Les sensibilités environnementales de la zone d'étude qui présentent des enjeux forts sont :

- La situation du projet : Les milieux naturels et agricoles présents sur et à proximité de la zone d'étude font partie d'un **espace de respiration paysagère** entre deux taches urbaines que sont la zone commerciale du SIALA au nord (commune de Castres) et le tissu urbain de Lagarrigue au sud. Ces deux zones urbaines denses sont reliées entre elles par la RD 612. Des points de vue existent depuis cet axe de circulation vers la zone d'étude.
- Le risque inondation par débordement des cours d'eau, représenté localement par la rivière Durenque qui s'écoule à quelques dizaines de mètres à l'Est de la zone d'étude. Ce risque est encadré par un Plan de prévention du risque inondation (PPRI révisé en 2019), qui définit une zone rouge et une zone bleue. Une partie de la zone d'étude est directement concernée par la **zone rouge du PPRI**, qui interdit certains types d'occupation du sol et d'aménagements.
- Les **nuisances sonores le long de la RD 612**, pouvant également faire l'objet de Transport de Matières Dangereuses.

D'autres sensibilités ont été identifiées, représentant des enjeux faibles à modérés pour la zone :

- Le risque inondation par remontée de nappes, également associé à la vallée de la Durenque. Cette donnée informative n'est pas suffisamment précise pour être exploitée à l'échelle parcellaire, mais indique une sensibilité au phénomène de remontée de nappes sur le secteur. En phase projet, l'étude de sol dorénavant obligatoire apportera des prévisions sur ce point et statuera sur la nécessité d'un vide sanitaire (aucun sous-sol n'est par ailleurs prévu).
- L'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles, évalué en aléa moyen au sein de la vallée de la Durenque. Ce mouvement des sols liés à la teneur en eau des argiles peut occasionner l'apparition de fissures sur les bâtiments. En phase projet, l'étude de sol dorénavant obligatoire apportera des prévisions sur ce point et statuera sur les techniques constructives à mettre en œuvre.
- La présence de sites industriels à plusieurs centaines de mètres (une ICPE qui n'est plus en service au nord, deux sites Basias au sud).

PARTIE 2 // MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LAGARRIGUE

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de Lagarrigue a été approuvé le 23/11/2007.

Les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation de cet équipement d'intérêt collectif sur l'emprise des parcelles AO 320 et AO 826 (en partie). La parcelle AO 320 est actuellement classée en zone AUX0 (zone fermée à l'urbanisation à vocation économique) et la parcelle AO 826 en zone AUXa (à vocation économique et commerciale).

Pour accueillir cette future résidence seniors, d'une part, il est nécessaire de modifier le règlement graphique en reclassant la zone « AUX0 » et « AUXa » en partie en zone « AUE ». Cette zone sera destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme devra en conséquence intégrer un nouveau chapitre dédié à cette AUE nouvelle créée.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) seront par ailleurs amendées de manière à assurer une parfaite cohérence entre le projet de construction porté par la collectivité locale et le PADD lui-même, qui constitue le « socle », la « pièce maîtresse » du PLU. Pour rappel, la traduction réglementaire du PLU doit être compatible avec les orientations générales fixées par la commune.

Enfin, pour présenter le parti d'aménagement retenu par la commune de Lagarrigue, il est proposé de procéder à la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viendra définir les principes d'aménagement.

Sont présentées ci-dessous les évolutions apportées aux différentes pièces du dossier de PLU. Afin de permettre au lecteur d'évaluer la teneur des modifications et amendements portés à ces dernières, un code couleur est mis en place. Les éléments supprimés sont indiqués par une police rouge barrée (exemple : ~~aménagement~~). Les ajouts sont quant à eux reportés en police bleu (exemple : urbanisme).

Mise en compatibilité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Né avec la loi S.R.U., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce maîtresse du PLU. Il est l'expression de la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune et constitue à ce titre le document central du P.L.U. entre le rapport de présentation et le règlement. En application du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

- 1° 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 ;
- 2° 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.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PLU de Lagarrigue ayant été approuvé en 23/11/2007, le PADD n'intègre pas les nouvelles obligations issues de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle II »), la loi ALUR et la loi ELAN.

Les pièces réglementaires du dossier de PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

En ce sens, le PADD du PLU de Lagarrigue n'est pas compatible avec le projet de résidence seniors projeté sur la commune. Des compléments doivent être portés au présent document afin de mettre en compatibilité le projet et les orientations générales du PADD.

La partie « 4 – CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE » et ses orientations générales sont complétées de la manière suivante :

4.Conforter l'économie locale

RAPPELS DU DIAGNOSTIC ET DES PRINCIPAUX ENJEUX

Malgré la proximité de Castres, les commerces et services sont présents et variés sur la commune de Lagarrigue (nombreux commerces de proximité et présence d'une zone d'activités artisanales).

L'accompagnement de la dynamique commerciale et de services est essentiel pour la vie socio-économique de la commune et l'aménagement d'une zone supplémentaire prévue à cet effet **est un enjeu important pour conforter l'attractivité du centre-bourg de Lagarrigue, mais également en termes de dynamique d'emploi.**

ORIENTATIONS GENERALES

La commune souhaite conforter la dynamique commerciale **en réservant des espaces pour l'implantation d'activités commerciales, hôtelières et de services** à l'entrée Nord de Lagarrigue, en continuité de la zone du Siala. Cette zone doit répondre à l'enjeu de mixité fonctionnelle. Ainsi, sa fonction dominante sera à vocation commerciale, hôtelière et de services. Toutefois, l'aménagement de ce secteur ne doit pas pour autant exclure la possibilité d'implantation d'autres destinations de constructions compatibles avec le caractère de la zone dont des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou bien encore des structures d'hébergement, ...

Dans la zone agglomérée, la vocation de commerces, d'hôtellerie et de services **doit être confortée** pour répondre aux besoins de la population par une **politique des déplacements et du stationnement qui facilite les échanges**.

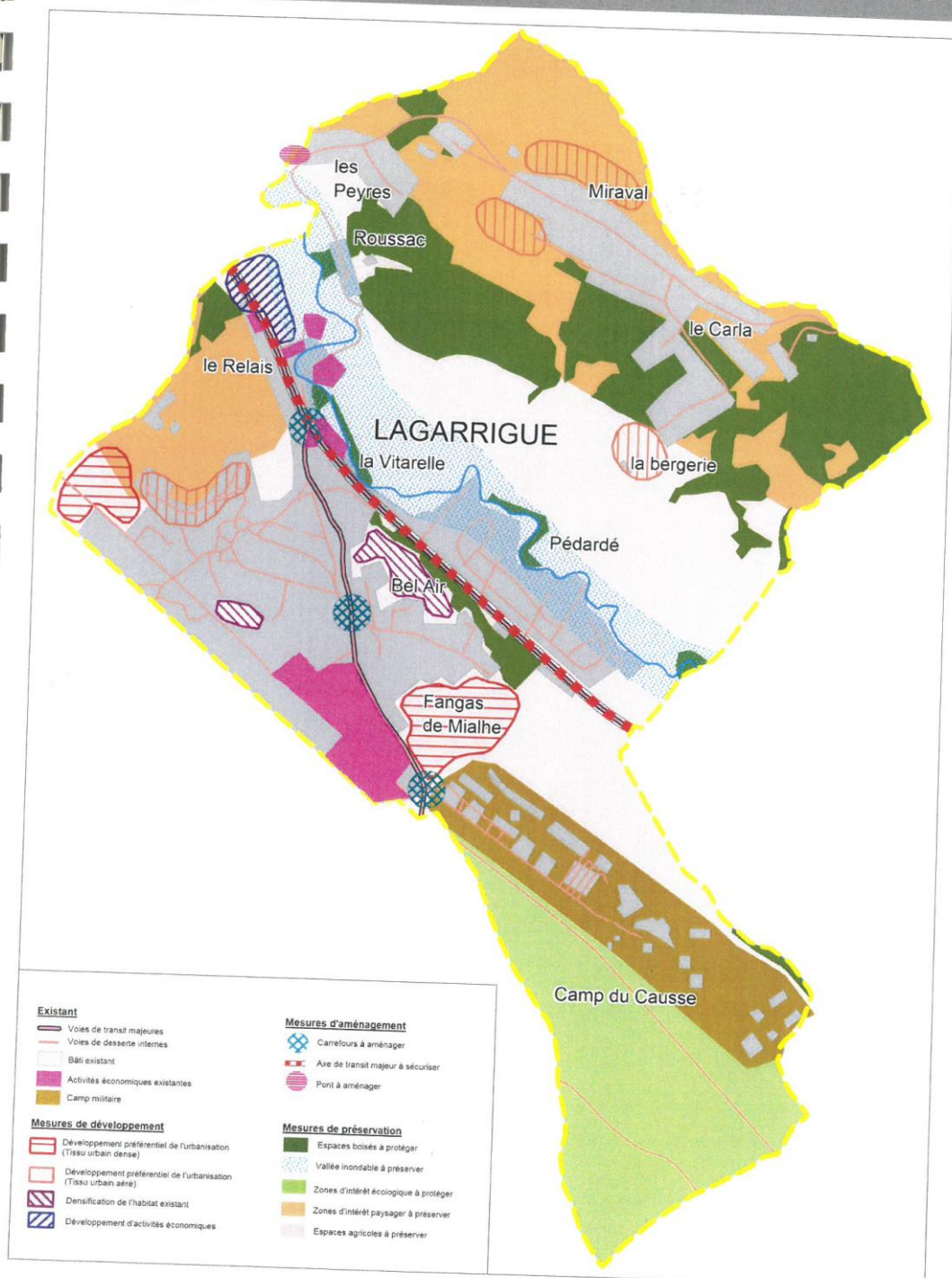
La commune souhaite **conforter l'activité** artisanale et industrielle sur les zones en place.

La cartographie de synthèse du PADD est modifiée, car l'emprise du projet de résidence seniors est comprise au sein d'une zone destinée aux activités commerciales, hôtelières et de services. La traduction réglementaire de cette orientation trouve place à travers les zonages « AUX », « AUXa » et « AUX0 » où seules les constructions à dominante économique sont autorisées.

Afin d'assurer la parfaite compatibilité du projet d'intérêt général et du PADD du PLU, la cartographie doit faire l'objet d'une évolution de manière à faire mention aux objectifs attendus de mixité fonctionnelle au sein de cet espace stratégique de la commune à proximité immédiate du pôle urbain de Castres qui concentre l'essentiel des emplois et des équipements et services publics sur bassin de vie sud du Tarn. Ces compléments s'inscrivent dans le respect des objectifs énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

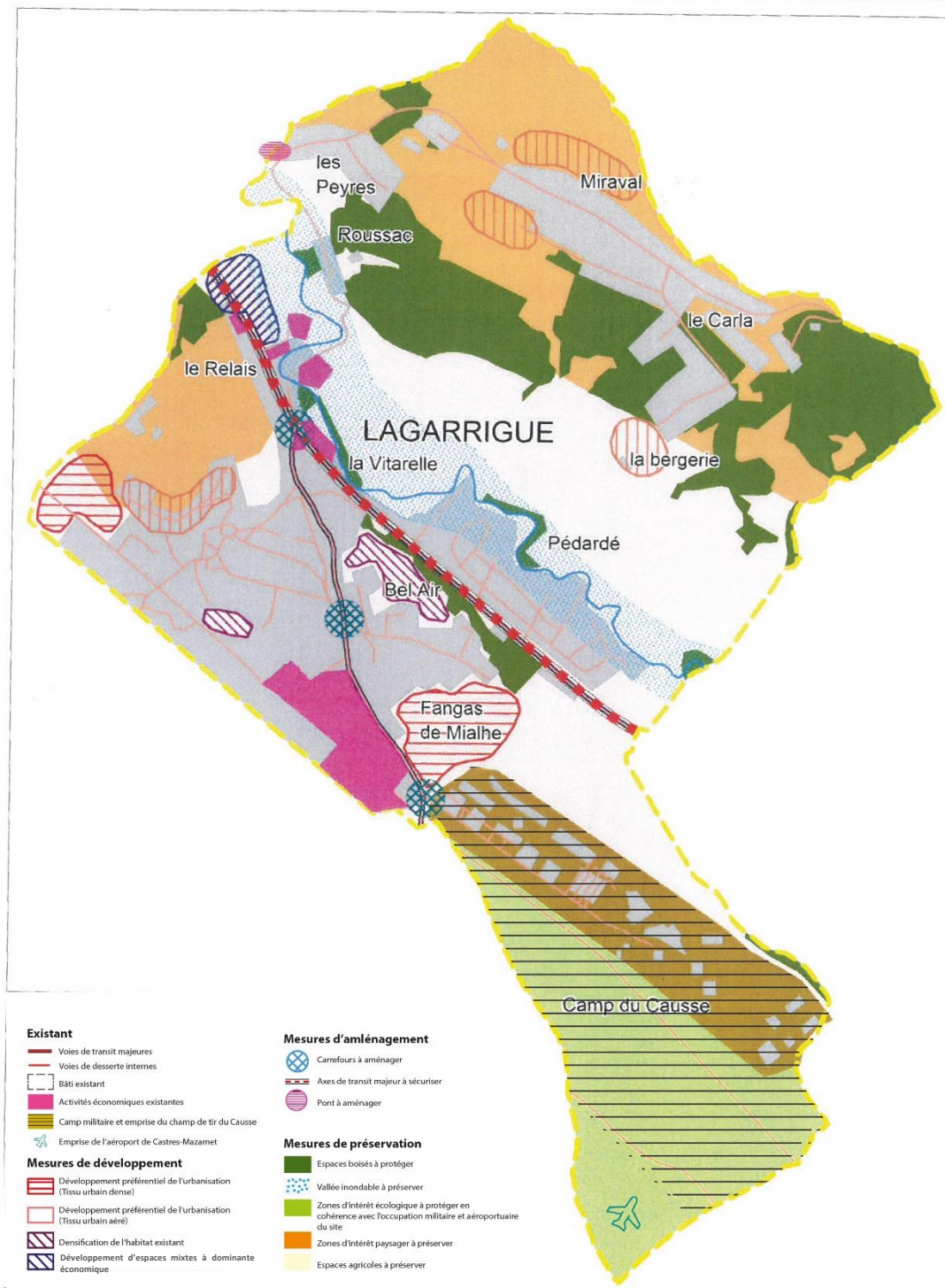
CARTE DE SYNTHESE DU PADD – AVANT MODIFICATION

PADD DE LAGARRIGUE : LES ORIENTATIONS GENERALES



CARTE DE SYNTHESE DU PADD – APRES MODIFICATION

PADD DE LAGARRIGUE : LES ORIENTATIONS GENERALES



Mise en compatibilité du règlement graphique

Pour assurer la compatibilité du projet et le PLU de Lagarrigue, le règlement graphique est modifié comme suit :



Extrait du règlement graphique en vigueur du PLU de Lagarrigue



Extrait du règlement graphique modifié du PLU de Lagarrigue

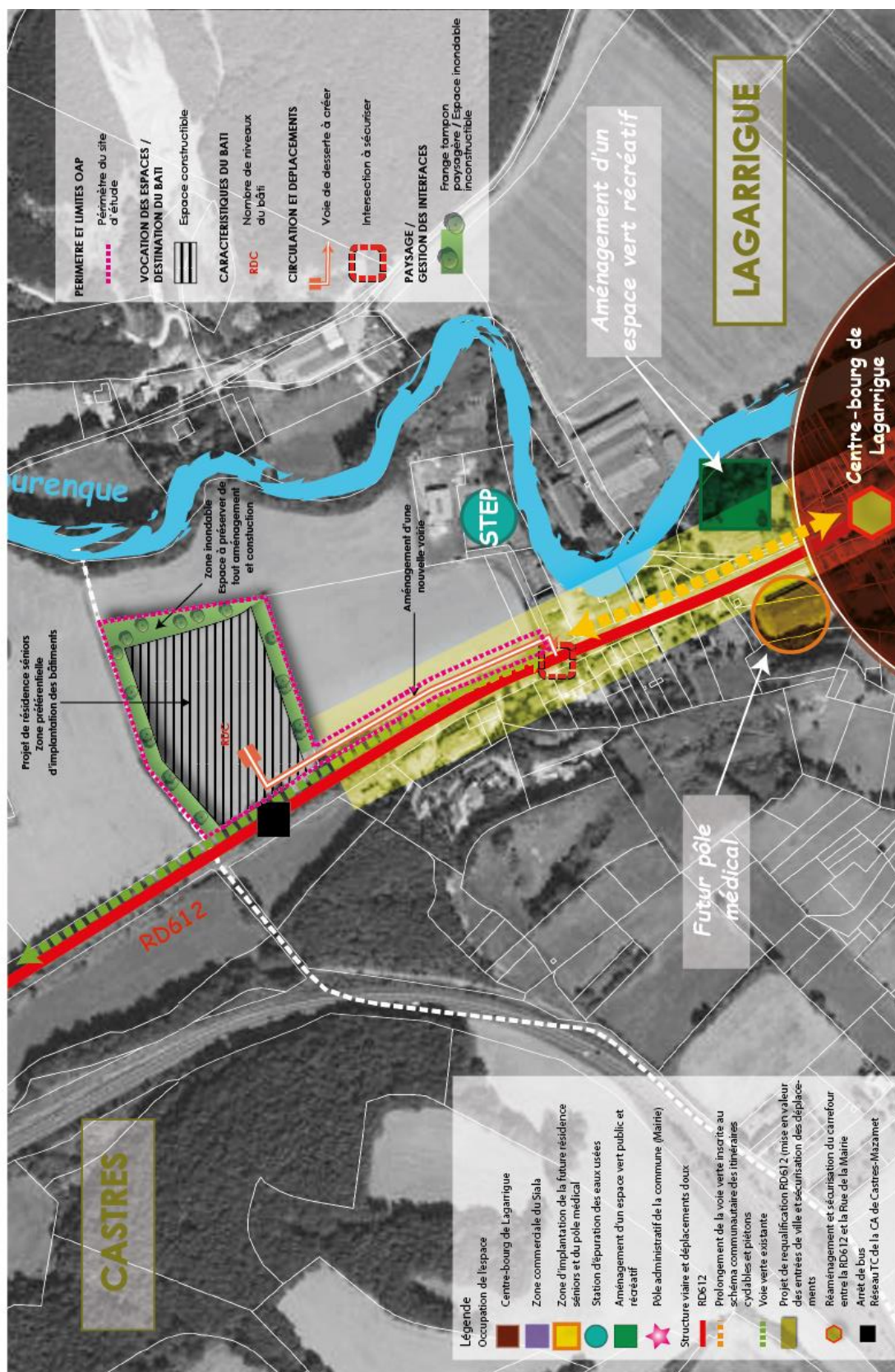
Le déclassement de la zone « AUX0 » à destination de la zone « AUE » nouvellement créé représente une surface de 1,9 ha (parcelle 320).

Le déclassement de la zone « AUXa » à destination de la zone « AUE » nouvellement créé représente une surface de 0,8 ha dont 0,5 ha correspondent à l'emprise de la RD612.

La zone AUE nouvellement créée représente 0,39% de la superficie du territoire communal de Lagarrigue. L'évolution du zonage ici proposée est donc mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales fixées par la collectivité.

Mise en compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU de Lagarrigue - Orientation d'Aménagement



Mise en compatibilité du règlement écrit

Le PLU de Lagarrigue étant antérieur aux dispositions du nouveau contenu du PLU, celui-ci est établi sur les bases des anciens articles du Code de l'Urbanisme issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Le règlement écrit de la zone AUE présenté ci-dessous s'inscrit dans le respect des dispositions de l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les règles édictées peuvent autoriser les neuf destinations de constructions suivantes : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone AUE nouvellement créée doit être renseigné dans le corps du règlement écrit.

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones AUE

ARTICLE 1 AUE - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions nouvelles à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations classées.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 AUE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Sous réserve du respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé, sont autorisés :
 - Les constructions et installations destinées au logement et aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles sont compatibles aux orientations d'aménagement qui figurent en pièce 4 du présent dossier de PLU.
 - Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles

L441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.

ARTICLE 3 AUE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

3 - Allées piétonnes et cyclistes

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 AUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Toute opération doit prévoir des ouvrages permettant d'assurer la collecte des ruissellements pluviaux de l'intégralité de l'unité foncière concernée (et le cas échéant du bassin versant amont intercepté), et leur acheminement jusqu'à un point de rejet dans le réseau d'écoulement pluvial superficiel ou enterré défini en concertation avec les services techniques de la commune.

Ces ouvrages de collecte des eaux pluviales doivent être dimensionnés au minimum pour une période de retour de défaillance de 20 ans.

Les débits rejetés au réseau d'écoulement pluvial superficiel ou enterré devront être inférieurs à 3 l/s par hectare de bassin versant collecté, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 AUE - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet.

ARTICLE 6 AUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 612.

ARTICLE 7 AUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur des constructions est inférieure à 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions ou installations autorisées devront observer un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau et 4 mètres des fossés. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

ARTICLE 8 AUE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUE - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 10 AUE - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 AUE - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie.

Façades des constructions et des clôtures

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,8 mètre.

En outre, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 12 AUE - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres.

ARTICLE 13 AUE - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

Les espaces de stationnement répondant aux besoins des constructions devront être traités en revêtement végétalisé et perméable, à l'exception des espaces réservés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement de plus quatre emplacements devront être plantées au minimum d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences végétales locales seront majoritaires.

Au moins 40 % du terrain d'assiette du projet devra être traité en espace de pleine terre.

L'aménagement des espaces verts devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 14 AUE - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

PARTIE 3 // EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Exposé des effets notables prévisibles de la mise en œuvre du projet (évaluation des incidences et mesures mises en œuvre pour les éviter, réduire ou compenser)

Remarque

Le « projet » évalué dans cette étude représente la modification du document d'urbanisme de la commune de Lagarrigue, dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, il s'agit d'évaluer les effets notables de cette modification du PLU sur l'environnement, et non pas d'évaluer les incidences sur l'environnement du projet d'aménagement en lui-même (construction d'une résidence séniors).

Pour rappel, les modifications apportées au PLU de Lagarrigue portent sur :

- L'évolution du zonage réglementaire, pour reclasser une zone AUX0 (1,9 ha) et une partie de zone AUXa (0,8 ha dont 0,5 ha correspondent à l'emprise de la RD612) en zone AUE ;
- L'évolution du PADD, pour amender les orientations générales et préciser l'objectif de la zone - La carte de synthèse du PADD est également amendée ;
- La création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- La modification du règlement écrit, afin d'introduire les règles applicables à la zone AUE nouvellement créée.

En fonction de ces modifications, les effets notables prévisibles sur l'environnement sont :

Pour le PADD :

L'évolution opérée au sein du PADD n'entraîne aucune incidence sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement de préciser la destination de la zone qui était déjà fléchée au nord de la commune de Lagarrigue pour le développement d'activités économiques. L'emprise de cette zone n'a pas été modifiée sur la carte de synthèse du PADD (pas de déplacement ni de modification de taille).

Pour le règlement (graphique et écrit) et la création d'une OAP :

La modification du règlement graphique permet l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrale AO320, actuellement classée en zone AUX0 (zone fermée à l'urbanisation à vocation économique). Le reclassement partiel de la parcelle AO826, actuellement classée en zone AUXa (à vocation économique et commerciale), n'implique quant à lui pas de changement remarquable puisque cette parcelle pouvait d'ores-et-déjà faire l'objet d'un aménagement. A l'heure actuelle, les deux parcelles sont occupées par des milieux agricoles cultivés.

Pour rappel, les principaux enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement concernaient la prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau (PPRI de la Durenque), l'intégration paysagère de la zone (insérée au sein d'un espace de respiration paysagère entre le tissu urbain de Castres au nord et celui de Lagarrigue au sud, et visible depuis la sortie d'agglomération de Lagarrigue), ainsi que la prise en compte des nuisances sonores liées à la proximité de la RD 612.

Ainsi, le reclassement de la parcelle AO320 implique une perte de milieux agricoles et constitue un enjeu paysager local.

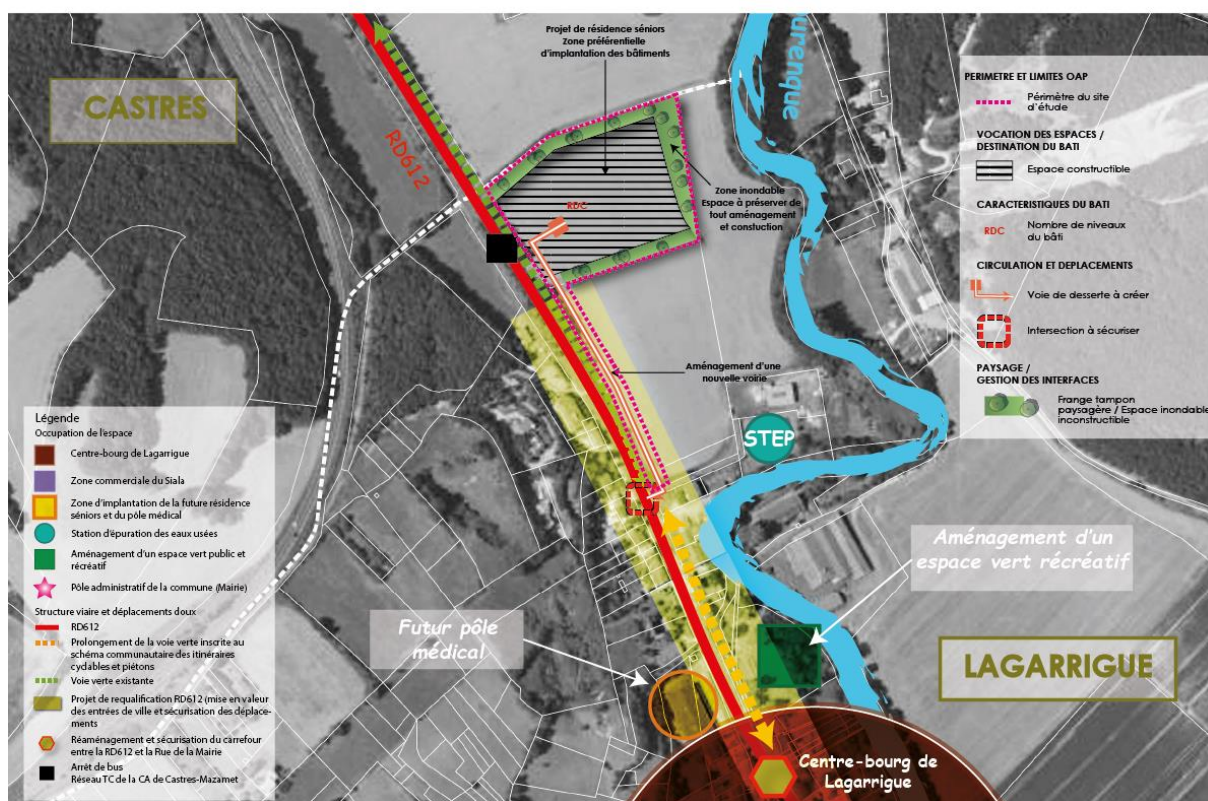
Afin de minimiser les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a pu être dessinée pour ce secteur. Au travers du schéma de principe de l'OAP, plusieurs principes sont inscrits. Il s'agit notamment d'entourer le projet par la création de bandes tampons paysagères (au nord, à l'est au sud de la parcelle AO320), permettant ainsi son intégration paysagère sur la zone.

Le règlement écrit, modifié pour y ajouter la zone AUE, précise que la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres, permettant ainsi au projet de s'intégrer dans son environnement paysager sans créer de grande barrière visuelle. L'article 13 de la zone AUE rajoute que les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager (plantation d'un arbre pour deux places de stationnement, en favorisant les essences végétales locales).

Par ailleurs, un projet de requalification de la RD 612 est inscrit sur le schéma de l'OAP, en indiquant un objectif de mise en valeur des entrées de ville et la sécurisation des déplacements. Signalons également que la voie verte existante sera prolongée vers le sud jusqu'au centre-bourg de Lagarrigue, où est prévu le futur pôle médical. Un espace vert récréatif sera également mis en place à proximité du centre-bourg.

Concernant, l'aspect agricole du site, il sera maintenu une bande de 20 mètres, labourée, autour du site de projet et dont les terrains pourront être loués par les résidents à vocation de jardin participatif. Les accès agricoles seront également maintenus notamment à l'est de la parcelle 320.

PLU de Lagarrigue - Orientation d'Aménagement



Vue sur les principes d'intégration des enjeux paysagers inscrits au sein de l'OAP

Concernant la prise en compte du risque inondation, il convient de signaler que le zonage du PLU reporte d'ores-et-déjà l'emprise du PPRI. La portion de la zone d'étude concernée par la zone rouge du PPRI est matérialisée au sein de l'OAP en indiquant la présence d'une zone inondable en tant qu'espace à préserver de toute aménagement et construction. La création de noues est possible. Une bande tampon végétalisée s'y ajoute, pour constituer un espace non imperméabilisé et végétalisé qui s'avère être plus large que la zone rouge du PPRI sur ce secteur. Le règlement écrit, modifié pour y ajouter la zone AUE, fait également référence au PPRI en précisant qu'il convient de s'y référer pour la liste des occupations et utilisations du sol interdites (Article 1 de la zone AUE). Enfin, l'article 11 de la zone AUE précise qu'au sein des secteurs concernés par le PPRI, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes. Ainsi, la prise en compte du risque inondation par débordement du cours d'eau de la Durenque est bien intégrée.

Concernant les nuisances sonores liées à la RD 612, l'article 6 de la zone AUE précise que les constructions devront être édifiées à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD612. Le schéma de l'OAP flèche une zone préférentielle d'implantation des bâtiments à l'Est de la zone, en retrait de la route. Ainsi, si les abords de la RD612 font l'objet de places de stationnement et que leur végétalisation est importante, cela permettra à la fois une intégration paysagère mais également de réduire l'exposition des personnes et des bâtiments aux nuisances sonores.

Enfin, le règlement de la zone AUE stipule que toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée aux réseaux existants (eau potable, eaux usées). Les eaux pluviales seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, ou à défaut, dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau existant et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

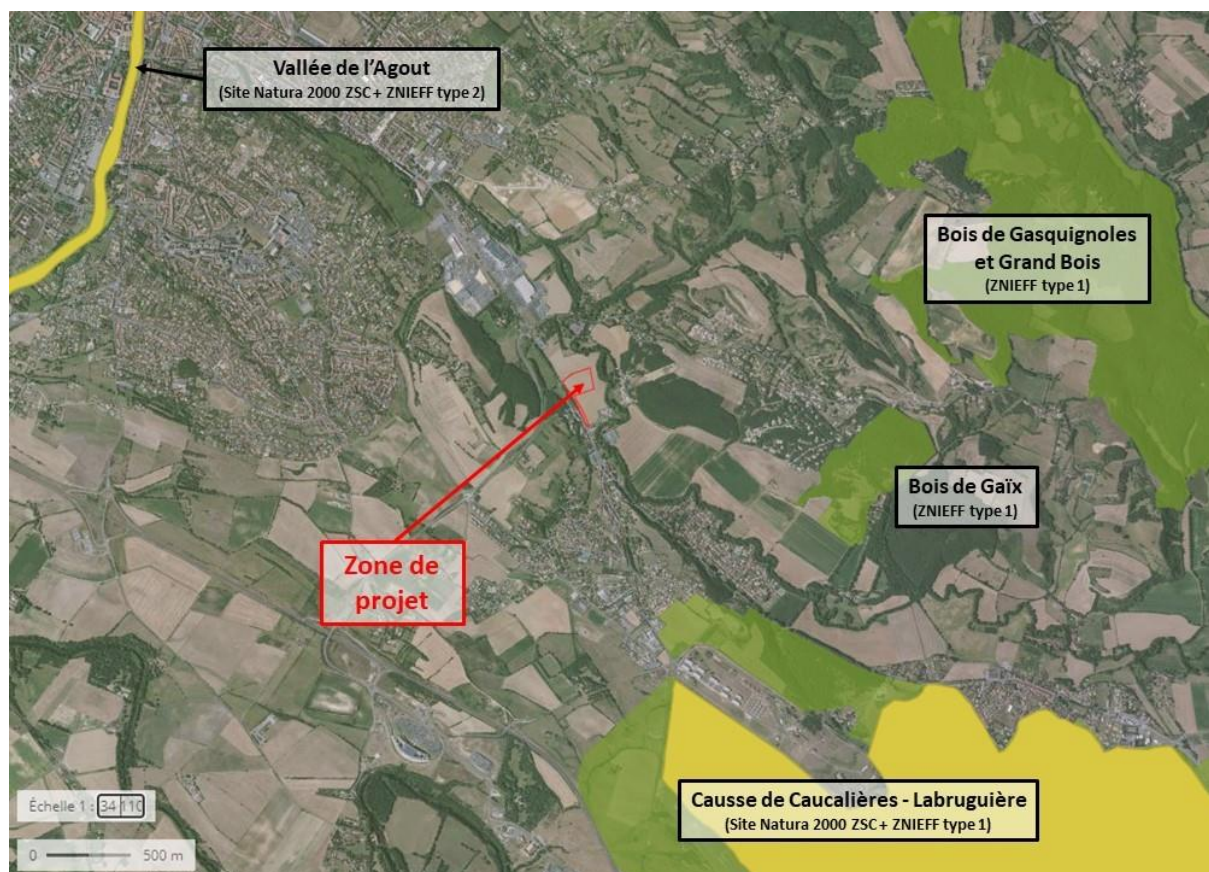
Comme indiqué en page 38 à 40, la capacité des réseaux urbains est suffisante et permet d'accueillir un programme de constructions d'une résidence seniors de 70 logements. La future résidence seniors sera raccordée à la STEP dont le bilan SATESE d'Octobre 2020 atteste des rendements épuratoires excellents. Concernant l'adduction en AEP, le SIAEP du Pays des Bêtes confirme les capacités suffisantes de la ressource en eau et des infrastructures pour alimenter les 70 logements projetés à destination des personnes âgées. Enfin, sur le volet pluvial, en compatibilité avec le dossier Loi sur l'Eau réalisé par le porteur de projet, des aménagements spécifiques ont été étudiés en concertation étroite avec les services de l'Etat. Ces aménagements seront garantis dans le cadre de l'aménagement de la parcelle A0320.

En conclusion, les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement, au regard des dispositions prises par le règlement et la constitution d'une OAP, peuvent être évaluées comme étant faibles. En effet, bien que le risque inondation soit intégré au sein de l'OAP, l'urbanisation de cette zone réduira l'espace de respiration paysagère existant entre le tissu urbain de Castres et celui de Lagarrigue. Cette incidence est minimisée via l'intégration paysagère du projet, affichée au sein du règlement écrit et du schéma de principe de l'OAP. Enfin, malgré un recul des constructions par rapport à la RD 612, la zone d'étude demeure concernée par des nuisances sonores liées à cet axe de circulation important. C'est pourquoi un déplacement du panneau d'entrée de ville est envisagé. De plus, au sein même du projet de construction des mesures pourront être mises en œuvre pour réduire encore cette nuisance (isolation phonique des bâtiments, orientation des espaces de jardins, etc.).

PARTIE 4 // EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Tel qu'indiqué dans l'état initial de l'environnement, le site d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (absence de ZNIEFF, site Natura 2000, etc. à proximité immédiate de la zone d'étude).

Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone spéciale de conservation FR7300945 « Causse de Caucalières – Labruguière », situé à plus d'un kilomètre au Sud de la zone d'étude, de l'autre côté du tissu urbain de Lagarrigue. Ce site revêt une importance particulière en raison notamment de la présence d'habitats d'intérêt communautaire (pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du *Alyso-Sedion albi* et pelouses constituant des sites d'orchidées remarquables) et d'espèces telles que l'Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*) et l'Oedicnème criard. Les principaux enjeux identifiés sur le site Natura 2000 concernent la pérennisation d'une agriculture basée sur l'élevage extensif ainsi que la gestion de la fréquentation diffuse.



Cartographie de localisation des zonages environnementaux – Source : Géoportail

Ainsi, au regard de l'éloignement du site et des milieux naturels concernés, il est possible d'affirmer que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue pour reclassement des parcelles AUX0 et AUXa en zone AUE n'aura **pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000**.

PARTIE 5 // INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs et les modalités de suivi présentés ci-dessous permettront de suivre la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Ces indicateurs permettront de suivre l'ensemble des domaines environnementaux relativement sensibles, devant à ce titre faire l'objet d'une attention particulière, sur lesquels le projet pourrait avoir des incidences.

L'établissement d'un bilan global des effets du projet sur les thématiques à enjeux environnementaux, à échéance de 3 ans, permettra de disposer de données représentatives des incidences du projet.

Indicateurs	Fréquence de suivi	Unité de mesure (Ecart entre T0 et T+3)	Obtention de données	Valeur en T0	Valeur en T+3
Occupation des sols – Ressources naturelles, paysages					
Evolution des surfaces imperméabilisées	Annuelle	Superficie imperméabilisée	Services municipaux	0 m ² urbanisé sur le site d'étude	Bilan des surfaces imperméabilisées
Intégration paysagère	3 ans	Linéaire de haies planté autour du projet	Services municipaux	0 m de linéaire	Bilan du linéaire de haies

Ces indicateurs permettront de s'assurer du respect des principes annoncés au sein du règlement de la zone AUE et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin notamment d'assurer une bonne intégration paysagère du projet.

PARTIE 6 // ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS-CADRE SUPRA-COMMUNAUX

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) – Rapport de prise en compte

La commune de Lagarrigue est actuellement concernée par le SRCE de l'ex-Région Midi-Pyrénées, approuvé en 2014. Le SRCE définit notamment comme objectifs stratégiques :

- Préserver les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver les zones humides ;
- Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées ;
- Préserver les continuités écologiques au sein des Causses.

A hauteur de la zone d'étude, la cartographie de la TVB du SRCE identifie une seule continuité écologique associée à la rivière Durenque. Ainsi, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue est compatible avec les objectifs du SRCE.

A court terme, la commune de Lagarrigue est amenée à être concernée par le SRADDET de la Région Occitanie, qui supplantera le SRCE. Le SRADDET Occitanie 2040, en cours d'approbation, fixe deux caps stratégiques principaux pour orienter l'avenir de la Région :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires afin de limiter la surconcentration dans les métropoles et de valoriser le potentiel de tous les territoires ;
- Un nouveau modèle de développement afin de répondre à l'urgence climatique, en privilégiant la sobriété foncière, la qualité urbaine, la préservation et la valorisation des ressources, la transition énergétique et la gestion des risques.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) – Rapport de compatibilité

La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, approuvé en 2015 et actuellement en cours de révision. Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 comprend quatre orientations fondamentales pour le territoire :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Réduire les pollutions ;
- Améliorer la gestion quantitative ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Ce SDAGE se décline au l'échelle locale par le SAGE du bassin de l'Agout, approuvé en 2014 et qui répond aux deux objectifs suivants :

- Une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- La préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole.

La mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue n'a pas d'incidence significative sur la thématique de la ressource en eau. Le projet est ainsi compatible avec ces documents.

Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) – Rapport de compatibilité

La commune de Lagarrigue est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Autan-Cocagne, approuvé en 2011 et actuellement en cours de révision. Le ScoT actuel fixe les principaux objectifs suivants sur son territoire :

- Renforcer le rôle de pôle d'appui du territoire à la métropole toulousaine ;
- Améliorer son positionnement au carrefour de flux nord-sud (Rodez-Albi-Castres-Revel-Castelnaudary) et est-ouest (Toulouse-Castres-Mazamet-Béziers) ;
- Préserver les paysages et la biodiversité par le maintien de la trame verte et bleue du territoire ;
- Réduire la consommation d'espace, notamment en se donnant comme objectif une consommation maximum pour l'habitat et pour les zones économiques à l'horizon 2030, et en rapprochant l'habitat, l'emploi, les équipements et les services ;
- Favoriser une mobilité durable sur le territoire.

Tout comme pour le SRCE, la cartographie de la TVB du ScoT ne recense aucun enjeu particulier au sein de la zone de projet. Ainsi, les enjeux environnementaux inscrits dans le ScoT ne sont pas remis en cause.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des grands objectifs en matière de développement économique, d'habitat, d'équipements et de services, de déplacements, de paysages et d'environnement. Le projet de création d'une résidence seniors sur la commune de Lagarrigue, aux portes de l'agglomération de Castres, s'inscrit en compatibilité avec les grandes orientations du SCOT d'Autan-Cocagne qui visent à proposer des réponses adaptées aux évolutions démographiques/ sociétales observées et à venir sur le territoire et notamment le vieillissement accéléré de la population. Le vieillissement de la population sur le territoire du SCOT et plus largement à l'échelle nationale nécessite une adaptation permanente aux besoins d'une population en constante augmentation en proposant une offre adaptée en logements et en hébergements, tout en encourageant le maintien à domicile des personnes âgées.

Le SCOT promeut un développement urbain maîtrisé, vertueux et durable en privilégiant l'implantation des activités économiques, de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif et services dans les secteurs raccordés aux réseaux de transports en commun, aux réseaux de modes doux (voie verte) et aux réseaux urbains, notamment l'assainissement collectif. Le projet de résidence seniors répond à ces grands objectifs et orientations définis par le SCOT. Notons que le SCOT encourage une plus grande diversité des fonctions urbaines aux abords des lignes de bus urbains existants. Le choix de localisation du site d'implantation de la future résidence seniors répond aux grands enjeux que sont la cohésion sociale (offre en logements adaptée à destination des populations spécifiques, proximité immédiate avec le centre-ville de Lagarrigue et l'agglomération de Castres, accès aux équipements, commerces et services, accès à une desserte téléphonique et numériques satisfaisante,...), la santé et le cadre de vie (confort du logement, accès aux espaces verts/de loisirs, offre de santé,...) et la capacité – financière & développement (desserte par les réseaux urbains existants – Adduction en Eau Potable, Eaux Usées et Eaux Pluviales, gestion du foncier,...).

Notons que le SCOT d'Autan-Cocagne est actuellement en cours de révision. La phase 1 du ScoT en révision s'est conclue par le débat sur les orientations du PADD qui s'est déroulé le 11 mars 2021. Le ScoT est actuellement dans la phase 2 d'adaptation du PADD au DOO. Cette phase s'achèvera par l'arrêt du ScoT dans le meilleur des cas fin 2021. L'approbation pourrait avoir lieu dans le dernier trimestre 2022.

Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) – Rapport de prise en compte

La commune de Lagarrigue est également concernée par le PCAET de Castres-Mazamet, actuellement en cours d'élaboration. La mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue ne remet pas en cause les objectifs du PCAET.

PARTIE 7 // RESUME NON TECHNIQUE

4) Le contexte et l'objet de la procédure d'évolution du document d'urbanisme de Lagarrigue

La commune de Lagarrigue dispose actuellement d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 23/11/2017. La commune souhaite aujourd'hui faire évoluer le PLU au travers d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme, afin de permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif (une résidence sénior) au nord du territoire communal.

La commune de Lagarrigue est assistée par les bureaux d'études Citadia et Even Conseil dans le cadre de cette procédure. Une notice de présentation a été rédigée afin de détailler le contexte du projet, la justification de son intérêt général, les conditions dans lesquelles il s'inscrira au sein du PLU (et les modifications associées) et les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

En termes de procédure, il convient de préciser que la modification du PLU est soumise à une évaluation environnementale. Il s'agit d'une étude à réaliser dès lors qu'une commune est concernée par un ou plusieurs sites Natura 2000. Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. La commune de Lagarrigue est concernée par le site Natura 2000 « Causse de Caucalières – Labruguière » (Zone spéciale de conservation, identifiant FR7300945).

2) Les enjeux identifiés sur la zone d'étude, objet de la mise en compatibilité du PLU

Les principaux enjeux qui ressortent du diagnostic et de l'état initial de l'environnement de la zone d'étude sont les suivants :

- La proximité géographique avec Castres et la zone d'activités du Causse confère une attractivité démographique et résidentielle à la commune de Lagarrigue ;
- La population communale tend à vieillir, avec une population âgée de plus de 60 ans en forte augmentation sur les dernières années ;
- La zone d'étude, située au nord de la commune de Lagarrigue, fait partie d'un espace de respiration paysagère entre le tissu urbain de Castres au nord (zone commerciale du Siala) et le centre-bourg de Lagarrigue au sud. Des enjeux d'intégration paysagère ont ainsi été identifiés sur ce secteur qui est visible depuis la sortie d'agglomération de Lagarrigue. Aucun autre enjeu paysager ou patrimonial n'est recensé (absence de monuments historiques, sites inscrits ou classés à proximité).



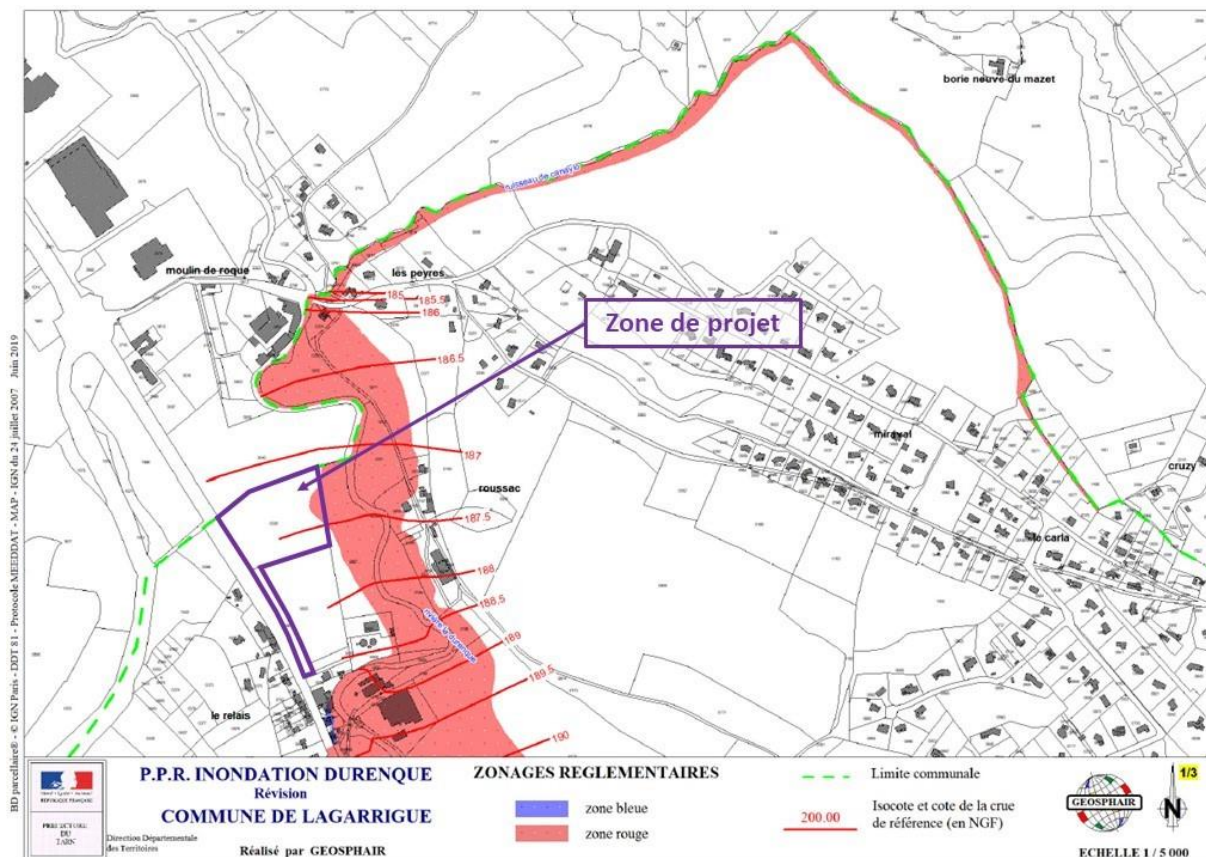
Carte de localisation des enjeux paysagers locaux – Source : Geoportail, Even Conseil

- La zone d'étude est constituée de milieux agricoles cultivés pouvant servir de support à la nature dite « ordinaire » mais ne sont pas identifiés comme des éléments structurants ou remarquables pour la biodiversité.



Vue sur la zone d'étude, constituée de milieux agricoles cultivés

- Le site de projet est directement concerné par la zone rouge du Plan de prévention du Risque inondation (PPRi) de la rivière Durenque, qui s'écoule à quelques dizaines de mètres à l'Est du site. Certains types d'aménagements et d'occupation du sol sont proscrits au sein de ce zonage réglementaire qui s'impose au PLU.



Extrait du zonage réglementaire du PPRi révisé en 2019 – Source : PPRi Durenque, DDT, 2019

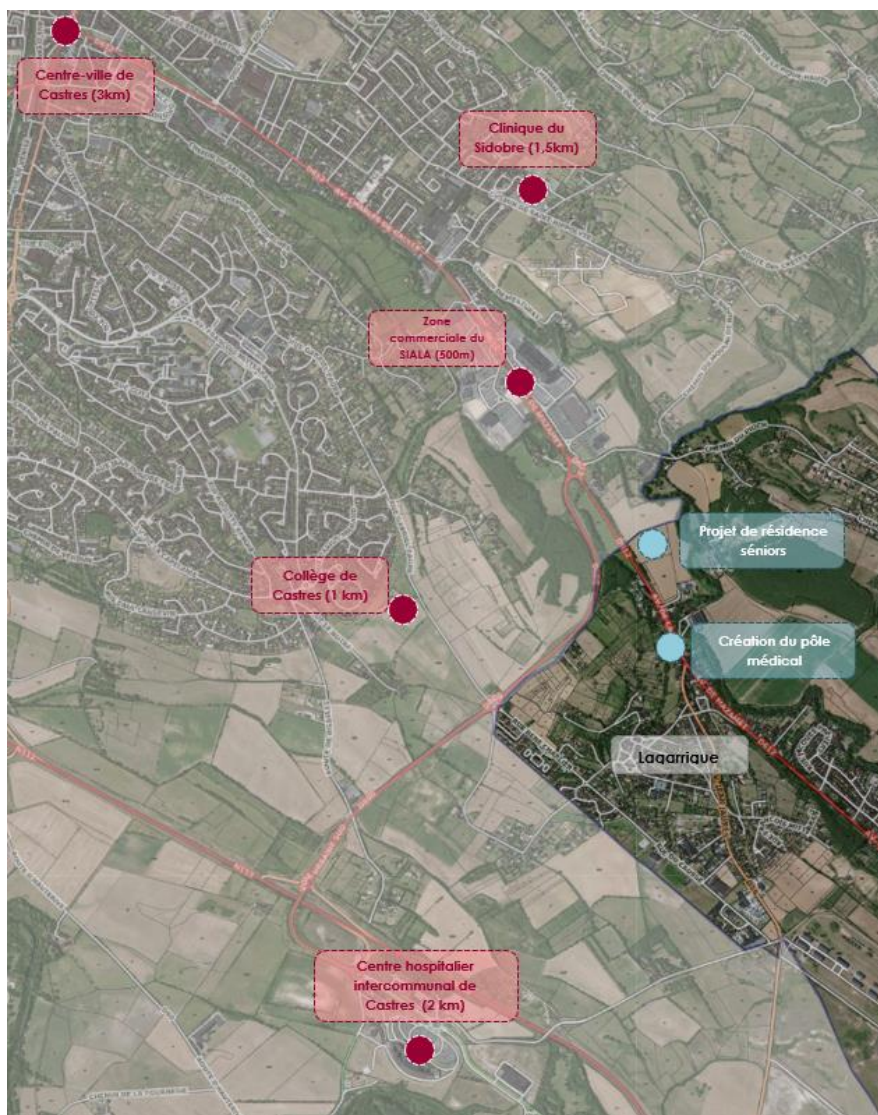
- Enfin, la RD 612, axe de circulation principal situé à l'Ouest de la zone d'étude, est source de nuisances sonores liées au trafic routier.

3) Le projet

Le projet consiste à modifier le classement d'une zone AUX0 (zone fermée à l'urbanisation à vocation économique) et d'une partie de zone AUXa (zone à urbaniser à vocation économique et commerciale), afin de les reclasser en zone AUE (zone à urbaniser à destination d'économie) pour permettre l'implantation d'une résidence seniors.

Concrètement, cette déclaration de projet apporterait les modifications suivantes :

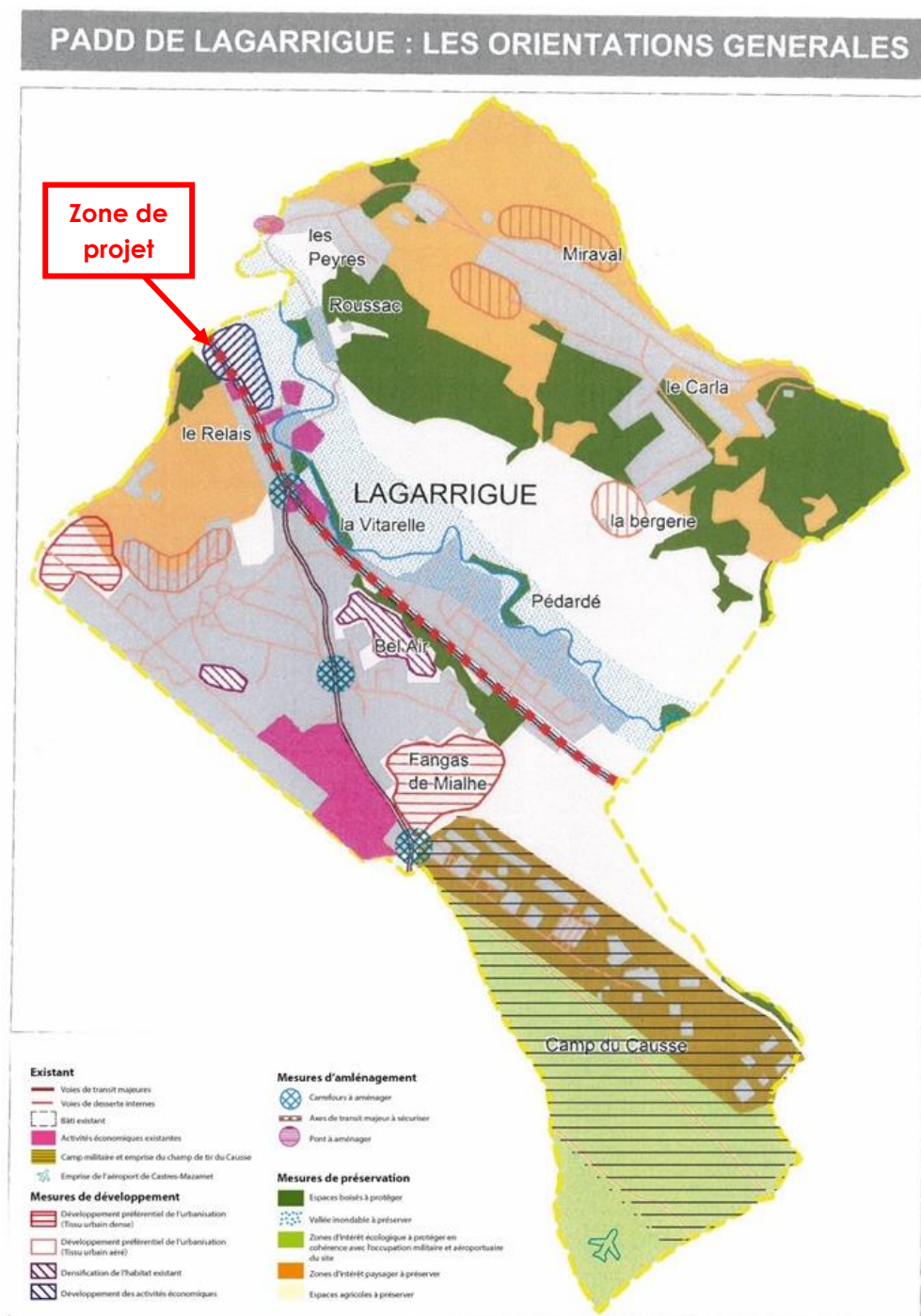
- L'évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le reclassement partiel des zones AUX0 et AUXa en zone AUE pour permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt collectif – La zone AUE nouvellement constituée s'étendrait sur environ 2,47 hectares ;
- La rédaction des dispositions du règlement écrit de la zone AUE nouvellement créée pour accueillir une résidence seniors ;
- La réalisation d'une OAP sur le site du projet pour encadrer l'aménagement de la zone AUE.



Carte de localisation du projet de résidence seniors – Source : Citadia

4) Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser leurs effets dommageables potentiels

La modification du PADD n'entraîne aucune incidence notable sur l'environnement, puisque cette zone de développement était déjà présente au PADD du PLU en vigueur. La modification consiste simplement à préciser sa destination pour pouvoir autoriser l'aménagement d'une résidence seniors.

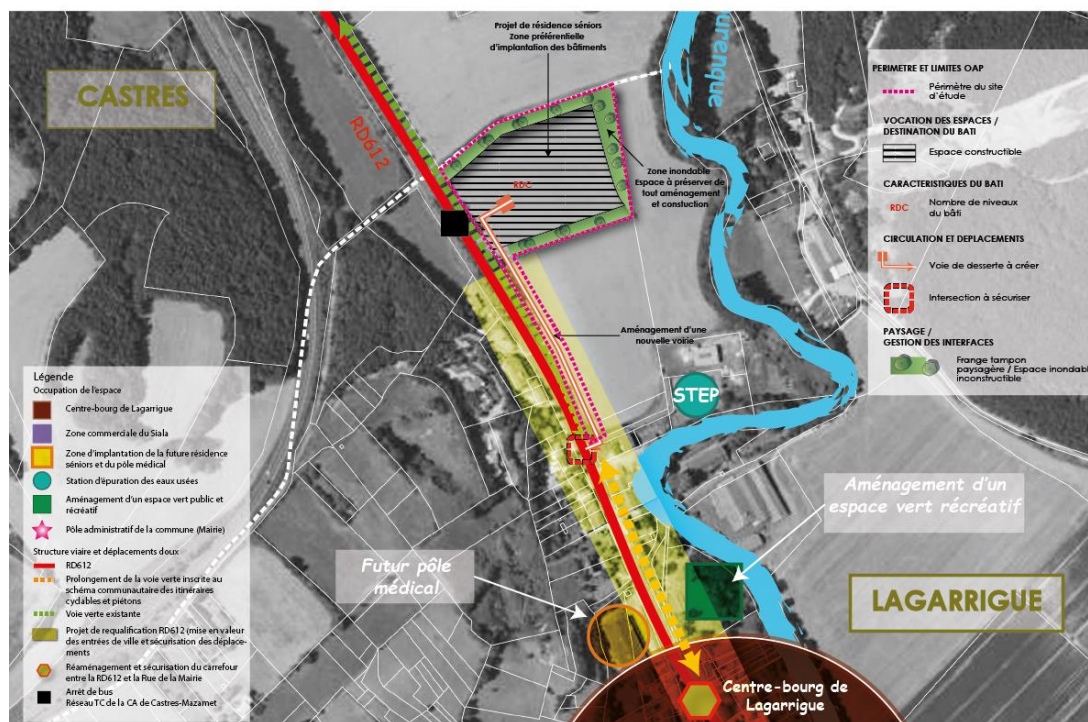


Vue sur le PADD modifié, identifiant la zone de projet comme pouvant accueillir des activités économiques – Source : Citadia Conseil

Les modifications apportées au règlement graphique et écrit (ajout d'une zone AUE et des dispositions associées) ainsi que la constitution d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ont permis d'intégrer l'ensemble des enjeux environnementaux dans la conception du projet, afin de minimiser ses incidences sur l'environnement.

En effet, au travers du schéma de principe de l'OAP, couplé aux règles de la nouvelle zone AUE, plusieurs principes ont été inscrits afin d'assurer une bonne intégration paysagère du futur secteur à aménager. Il s'agit notamment d'entourer le projet par la création de bandes tampons paysagères, permettant de l'insérer dans une trame végétale afin de réduire la visibilité des futurs bâtiments, dont la hauteur ne pourra pas dépasser 7m. Par ailleurs, les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet de plantations d'arbres. Enfin, l'OAP indique qu'un projet de requalification de la RD612 est en cours, afin de mettre en valeur les entrées de ville et de sécuriser les déplacements. La voie verte existante, en parallèle de la RD612, sera prolongée en direction du centre-bourg.

PLU de Lagarrigue - Orientation d'Aménagement



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée à la zone AUE

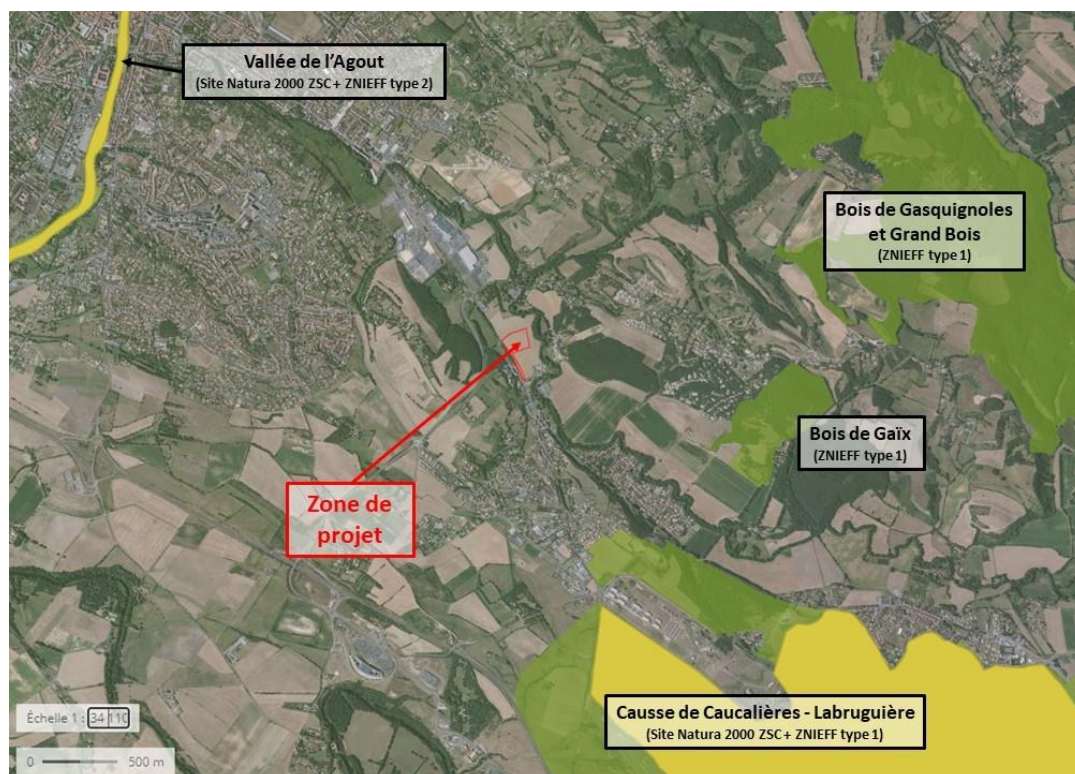
Concernant la prise en compte du risque inondation, la zone rouge du PPRI est reportée sur le zonage du PLU. Les principes du PPRI s'imposent au PLU, ainsi le règlement de la zone AUE nouvellement créée stipule de se référer au règlement du PPRI pour tout aménagement de la zone. Il convient également de signaler que le schéma de l'OAP localise à l'Est du projet une partie de zone inondable qui sera à préserver de toute aménagement et construction.

Enfin, concernant les nuisances sonores liées à la proximité de la RD612, le règlement de la zone AUE impose un recul de 25 mètres minimum pour les constructions, en retrait de l'axe de la route. Les bâtiments seront préférentiellement construits à l'Est de la zone, afin de les éloigner au maximum des nuisances sonores. La végétalisation prévue sur le site (autour du site et sur les espaces de stationnement) contribuera à réduire le bruit. Par la suite, ce sont les mesures

prises au sein même du projet de résidence seniors qui pourront réduire davantage les nuisances sonores (isolation phonique des bâtiments, orientation des jardins et espaces extérieurs, etc.).

Ainsi, il est possible de conclure qu'au regard des dispositions prises par le règlement et la constitution d'une OAP, les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement peuvent être évaluées comme étant faibles.

Par ailleurs, au regard de l'éloignement des sites Natura 2000 (le plus proche étant situé à plus d'un kilomètre au Sud, de l'autre côté du tissu urbain de Lagarrigue) et des milieux naturels concernés, aucune incidence significative n'est à prévoir sur le réseau Natura 2000.



Cartographie de localisation des zonages environnementaux - Source : Géoportail

Par ailleurs, la formalisation de l'évaluation environnementale a permis d'indiquer des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et de ses potentielles incidences. L'intégration paysagère de la zone pourra notamment faire l'objet d'un suivi, en mesurant les linéaires de haies et le nombre d'arbres plantés au sein de la zone d'étude.

Enfin, l'évaluation environnementale a permis de démontrer que la procédure d'évolution du PLU de Lagarrigue était en accord avec les principes des documents cadre de rang supérieur. Il s'agit notamment : du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE Midi-Pyrénées), du futur Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Occitanie), du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Adour-Garonne) et du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE du bassin de l'Agout), du Schéma de cohérence territoriale (SCoT d'Autan-Cocagne) et du Plan climat air énergie territorial (PCAET Castres Mazamet en cours d'élaboration).