

Table des matières

AVANT-PROPOS :	2
1. LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER.....	2
2. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE "LA HITAIRE"	3
3. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE de "ROSAIRE"	5
4. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU ET DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA PACHÈRES"	7
5. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DES PESQUES"	9
6. COUPES DE VOIRIE PRECONISEES EN ZONE D'HABITAT :	11
7. NOUES PAYSAGERES :	13
8. CHEMINEMENTS DOUX :	16
9. CONSTRUCTIONS DURABLES :	17

AVANT-PROPOS :

1. LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, portées AU dans le plan de zonage, ont été étudiées dans le détail afin que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence, et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Dans ce cadre, chaque zone AU a fait l'objet d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

Ces schémas, étudiés au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :

- la voirie primaire de la zone,
- les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire, activités)...

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- la zone AU située au lieu-dit "la Hitaire"
- la zone AU située au lieu-dit "Rosaire"
- les zones AU et UBa situées aux lieux-dits "La Pachères"
- la zone AU0 située au lieu-dit "Les Pesques"

Les coupes de voiries figurent au chapitre 6. Les cheminements doux et les noues paysagères sont illustrés aux chapitres 7 et 8. Sur l'ensemble des zones AU, les constructions durables sont conseillées (chapitre 9).

2. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE "LA HITAIRE"

- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

-Cette zone est limitrophe de la commune de Cazères, dont les terrains sont également classés en zone à urbaniser au PLU ; de plus, elle est proche du collège ; l'étude de l'organisation de cette zone a donc été réalisée en concertation avec Cazères, notamment en ce qui concerne les voiries

-Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement

-Voirie primaire reliant le chemin de la Hitairie au prolongement, sur la commune de Cazères, de la rue Saint-Roch ; cette voirie sera portée en emplacement réservé au bénéfice de la commune

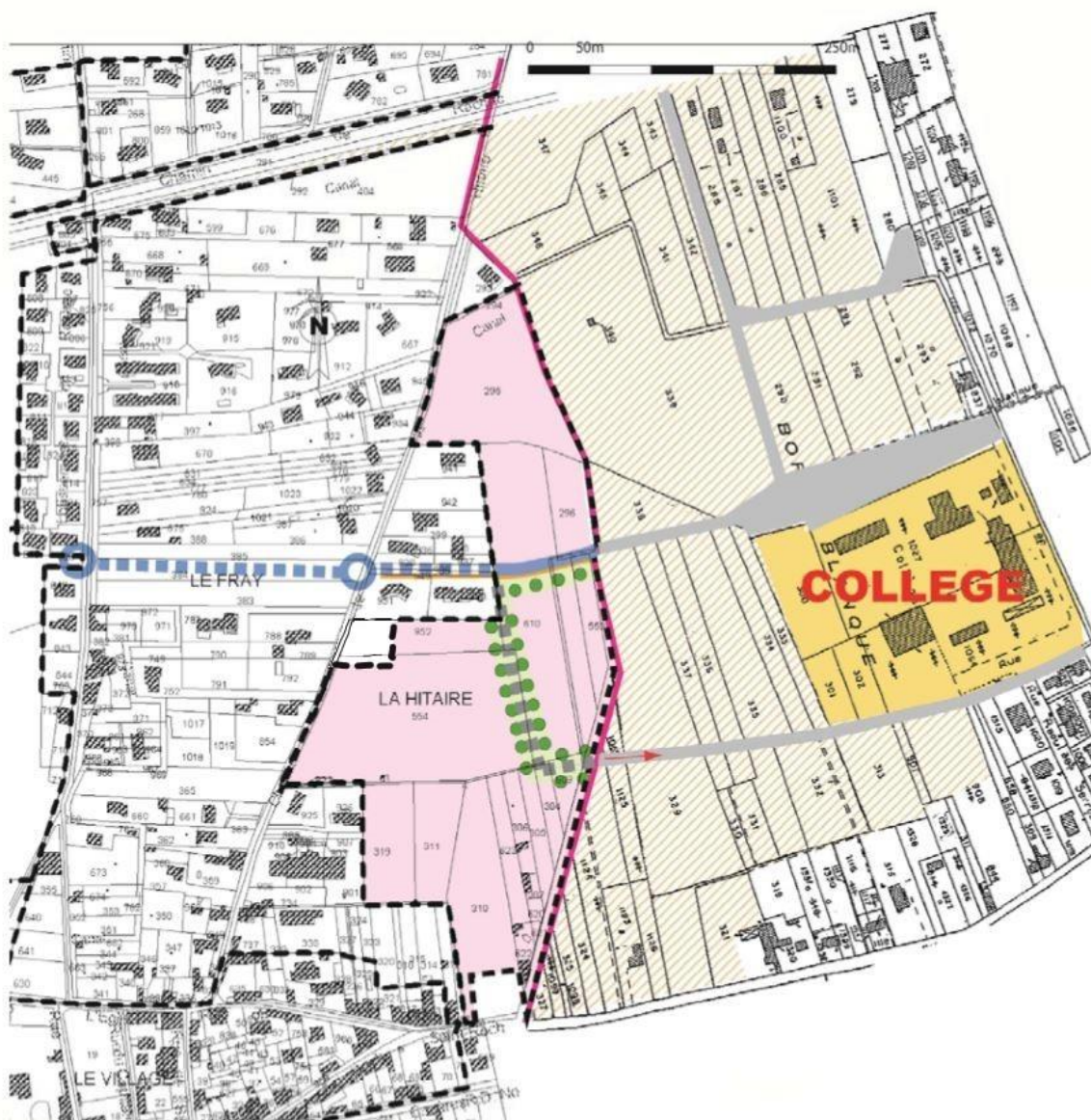
-Une autre voie primaire, au tracé indicatif sur l'orientation d'aménagement, vient se greffer sur la première voie ci-avant décrite ; elle débouchera obligatoirement (flèche sur l'orientation d'aménagement) sur l'emplacement réservé du PLU de Cazères, au sud du collège.

-La voirie primaire figurant au schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 8 m minimum

-Principe d'un espace vert sous forme d'une coulée verte en direction du collège

-Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, depuis le chemin de la Hitairie jusqu'en limite avec la commune de Cazères ; cette liaison douce sera réalisée dans la coulée verte précédemment décrite ; elle permettra aux jeunes du quartier de relier à pied ou à vélo le collège de Cazères.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE LA HITAIRE



Légende :

- LIMITE DE ZONE AU
- ZONE AU (HABITAT)
- ESPACE VERT
- ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JETS
- LIAISON DOUCE À CRÉER
- VOIRIE DE DÉSENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 8 m) EN EMPLACEMENT RÉSERVÉ
- VOIRIE DE DÉSENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 8m - TRACÉ INDICATIF)
- LIAISON INTER-QUARTIER (HORS ZONE AU) EN EMPLACEMENT RÉSERVÉ
- AMÉNAGEMENT DE CARREFOUR

Sur la commune de Cazères

- ZONES À URBANISER
- COLLÈGE DE CAZÈRES (ZONE U)
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU BÉNÉFICE DE CAZÈRES (VOIE DE DÉSENCLAVEMENT...)
- LIMITE COMMUNALE
- ACCÈS OBLIGATOIRE SUR LA VOIRIE DE CAZÈRES

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE de "ROSAIRE"

Le développement du secteur AU à la Rosaire

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 18 lots ou logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des visiteurs sera réalisé sur une ou deux placettes aménagées à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

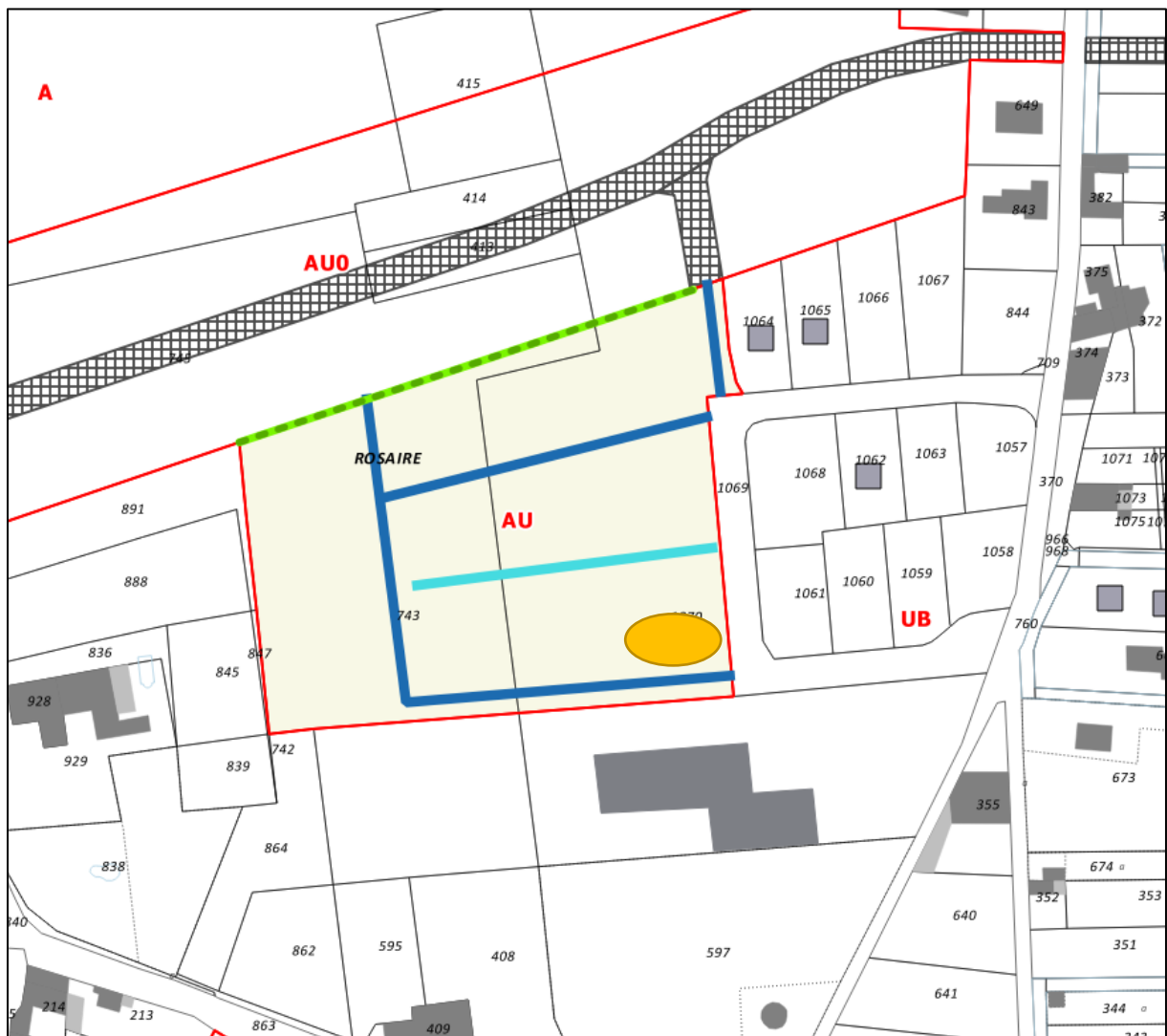
5° La desserte par les transports en commun :

- Les secteurs ne sont pas desservis directement par le réseau de transport en commun, mais un arrêt de bus est présent sur la place du village.








6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les voies à créer devront s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
- Le réseau AEP devra être étendu sous les voies à créer afin de mailler le réseau existant
- Les réseaux secs sont présents devront être étendus sous les voies à créer.
- La zone AU est en assainissement collectif.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE ROSAIRE



Légende :

-  Tissu pavillonnaire et/ou petit collectif
-  Voie à créer
-  Haie à créer
-  Noue paysagère à créer
-  Emplacement réservé
-  Limite des zones
-  Stationnement à créer

4. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU ET DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA PACHÈRES"

- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

-Zone (qui sera) desservie par le réseau collectif d'assainissement

-Pour des raisons de sécurité, les accès à la RD 10 seront limités (1 accès par un emplacement réservé localisé en bordure est de la zone AU ; 1 accès commun qui desservira à la fois la zone AU et la zone UBa ; 1 accès qui desservira la zone UBa).

-La partie de la zone à urbaniser longeant la RD 10 est directement ouverte à l'urbanisation ; l'autre partie est classée en AUo (urbanisation différée)

-Depuis le carrefour aménagé sur la RD 10 (qui ne sera pas un giratoire : la connexion avec la RD10 sera limitée à une voie dans le sens entrant, en provenance du giratoire existant), il est prévu une voie primaire perpendiculaire à la RD 10 qui desservira à terme la zone AUo. Cette voie est classée en emplacement réservé.

-Dans la zone AUo, principe d'une voirie primaire présentant un accès sur le chemin de Saint-Blancat, et une attente au droit du quartier de "la Pachères".

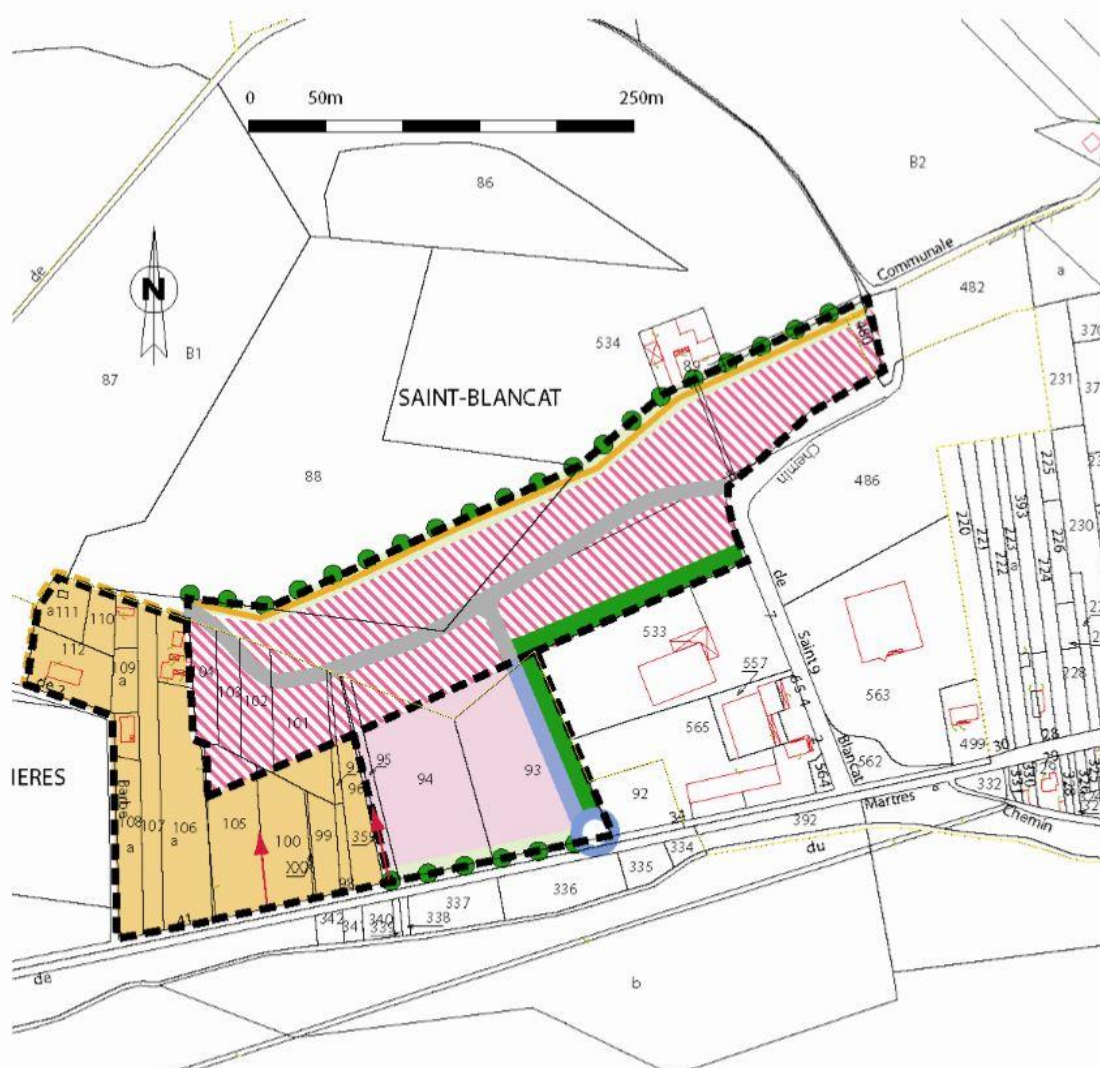
-La voirie primaire figurant dans le schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 10 m minimum

-Principe d'un espace vert sous la forme de coulée verte avec plantation d'alignement d'arbres de haut-jets à l'extrémité nord de la zone, destinée à faire tampon entre la zone d'urbanisation future et l'espace agricole.

-Principe d'un espace vert sous la forme d'un espace boisé classé à créer situé en limites sud et sud-est de la zone.

-Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, et débouchant sur le quartier de la Pachères.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE LA PACHERES



Légende :

- LIMITE DE ZONE AU/AUo
 - ZONE AU (HABITAT)
 - ZONE AUo (HABITAT)
 - ZONE UBa (HABITAT)
 - ESPACE VERT, COULEE VERTE
 - ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JETS
 - ESPACE BOISE CLASSE A CREER (LARGEUR = 10 m)
 - LIAISON DOUCE A CREER DANS LA ZONE
 - LIAISON DOUCE A CREER HORS ZONE AU
 - VOIRIE DE DESENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 10 m)
 - VOIRIE DE DESENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 10 m) EN EMPLACEMENT RESERVE
 - CONNEXION A LA RD10 LIMITEE A 1 VOIE DANS LE SENS ENTRANT EN PROVENANCE DU GIRATOIRE EXISTANT
 - ACCES OBLIGATOIRE
- } pour accès à la zone AUo de Saint Blancat

5. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DES PESQUES"

- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

-Zone (qui sera) desservie par le réseau collectif d'assainissement ; la zone est classée en AUo dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif

-Voirie primaire reliant la RD 13 bis à la voie communale de Cachan.

-La voirie primaire figurant dans le schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 8 m minimum

-Principe d'un espace vert sous forme d'un mail d'arbres avec aire de stationnement paysager, prolongé par un alignement d'arbres de haut-jets jusqu'en limite de la zone AUo.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU0 DES PESQUES



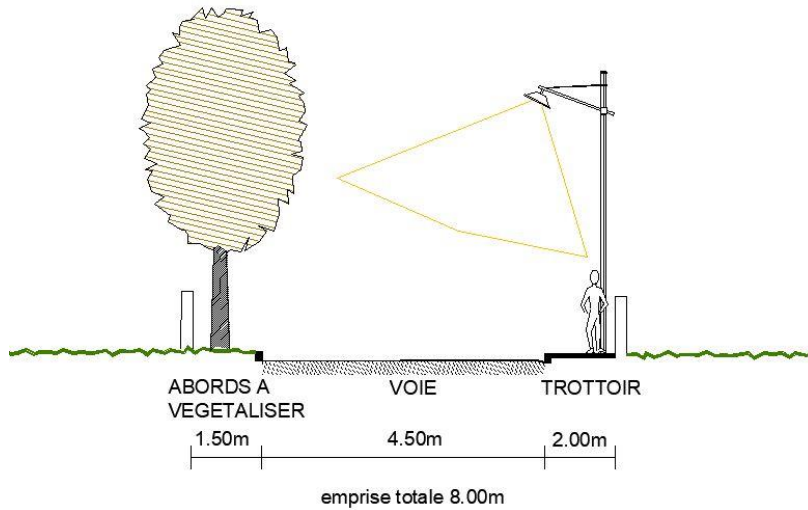
Légende :

	LIMITE DE ZONE AU		ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JETS
	ZONE AU0 (HABITAT)		VOIRIE DE DESENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 8 m)
	ESPACE VERT et/ou PLACETTE		

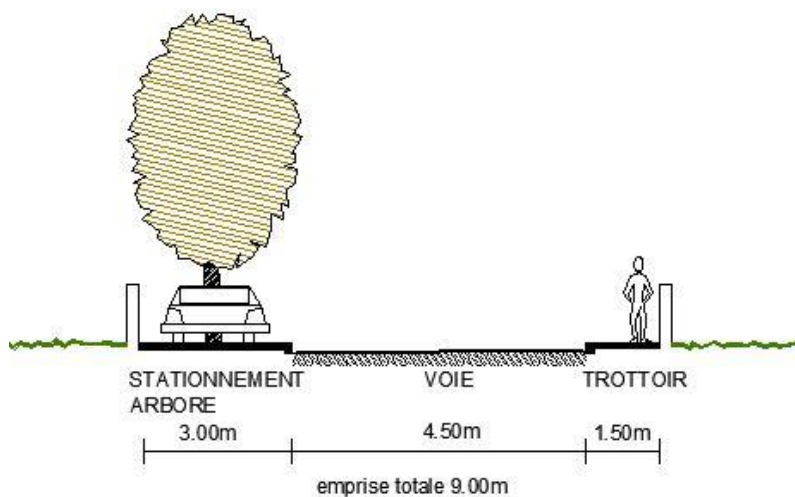
6. COUPES DE VOIRIE PRECONISEES EN ZONE D'HABITAT :

Schémas et dimensions non prescriptives :

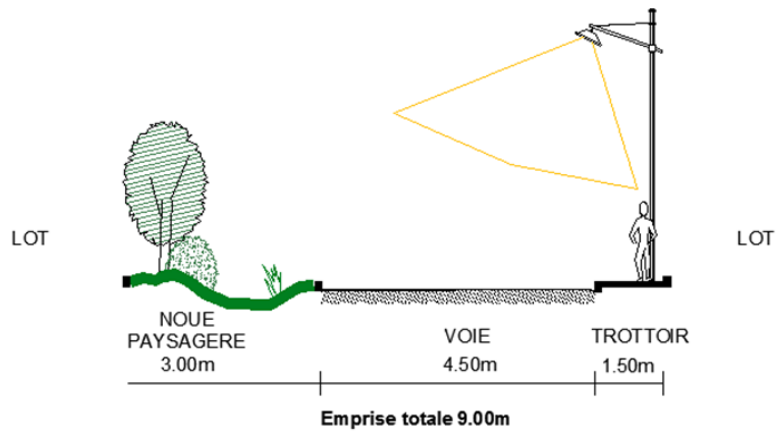
Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie.



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu.



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie.



7. NOUES PAYSAGERES :

Illustrations et dimensions non prescriptives :

Cas n°1 le long d'une voie

Largeur 3 m

Profondeur entre 30 et 80 cm



Noue à fleurs et plantes semi-aquatiques



Noue profonde enherbée



Noue plantée arbres de milieux humides (saules, bouleaux...)



Noue plantée et filtrantes (sols imperméables)

Cas n°2 en espace public

Profondeur entre 30 et 80 cm

Espaces d'agrément



terrasse



Espaces tampon avec activité économique
terrasse

Aménagement public urbain en



Aménagement public urbain en

Cas n°3 en fond de parcelle avec piétonnier

Largeur 3 m

Profondeur entre 30 et 80 cm

Noue rurale enherbée



Noue rurale entre voie en pente

Noue urbaine à plantes semi-aquatiques



Noue rurale profonde plantée



8. CHEMINEMENTS DOUX :

Illustrations et dimensions non prescriptives :

Cas n°1 Piéton entre et en fond de parcelles urbaines

Largeur 1,5 à 2 m



Cas n°2 Piéton en bordure de voie passagère

Largeur 2 m



Cas n°3 Piste cyclable en bordure de voie passagère

Largeur 2 m



Piste espace péri urbain



Piste espace urbain

9. CONSTRUCTIONS DURABLES :

Schémas non prescriptifs :

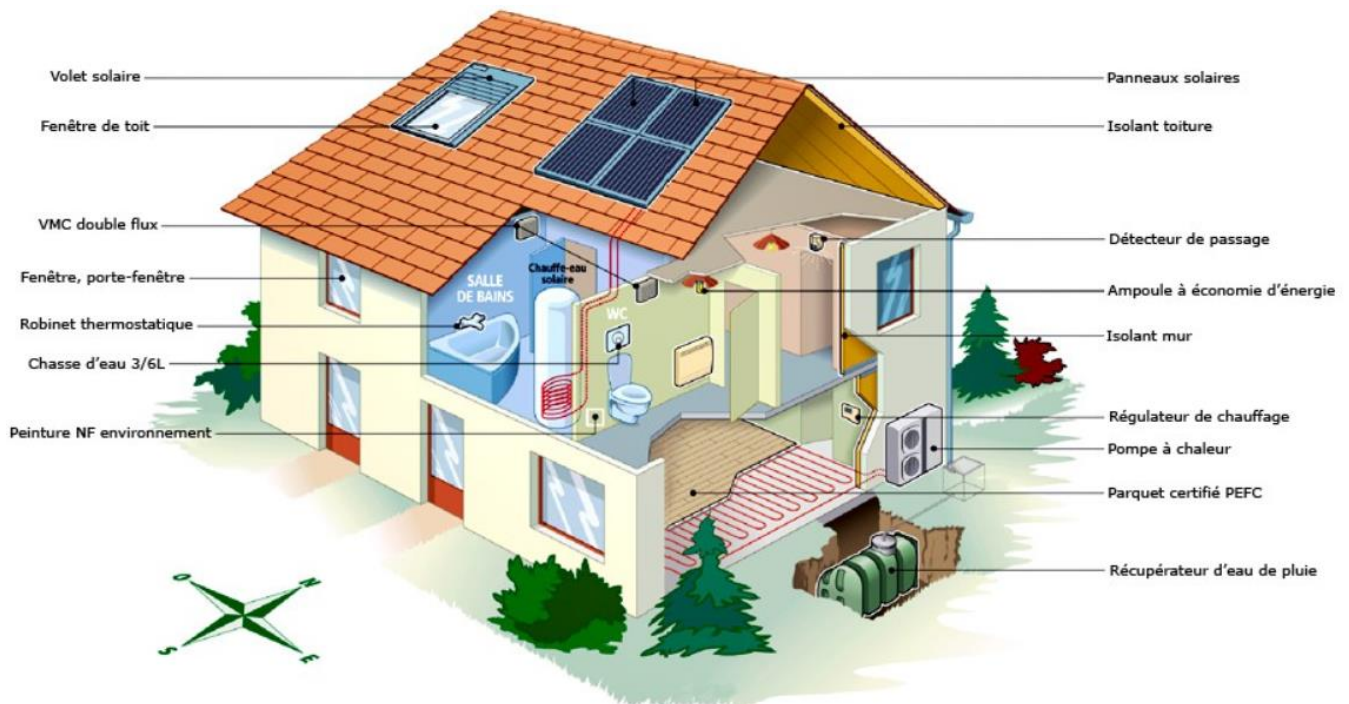
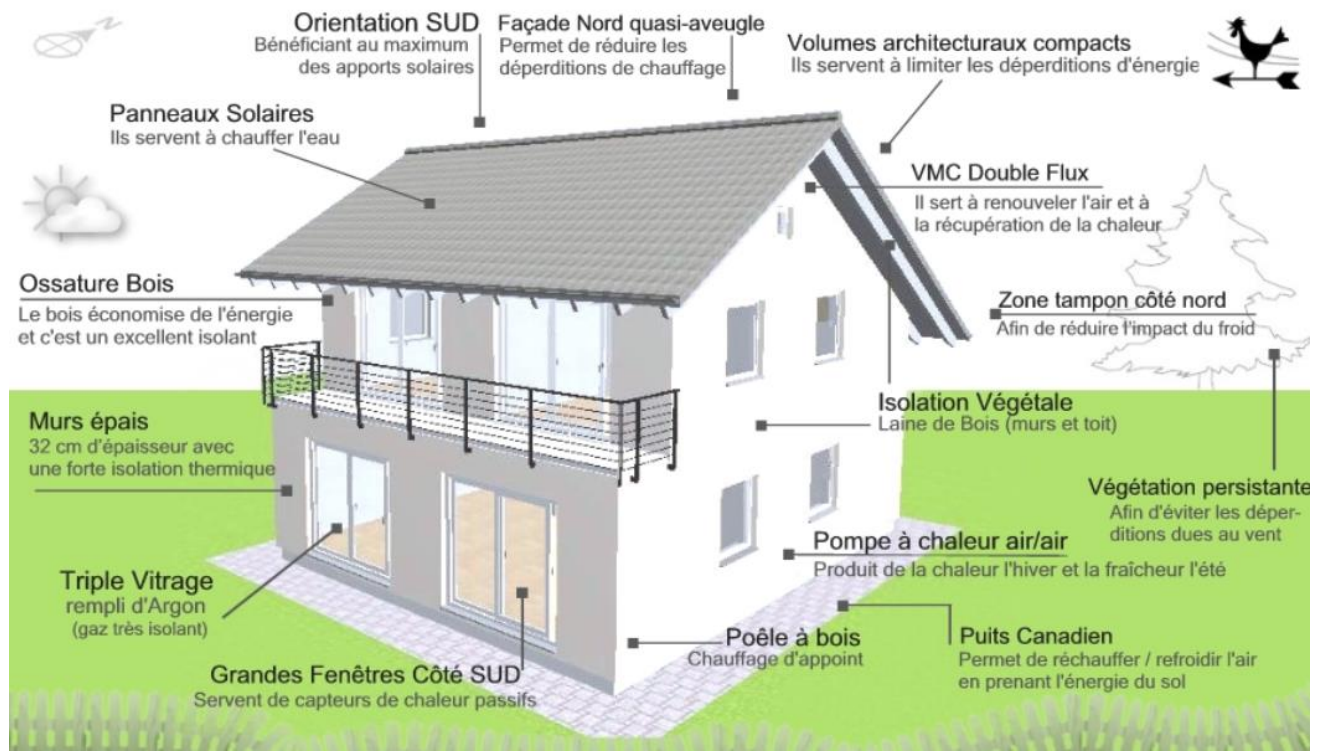
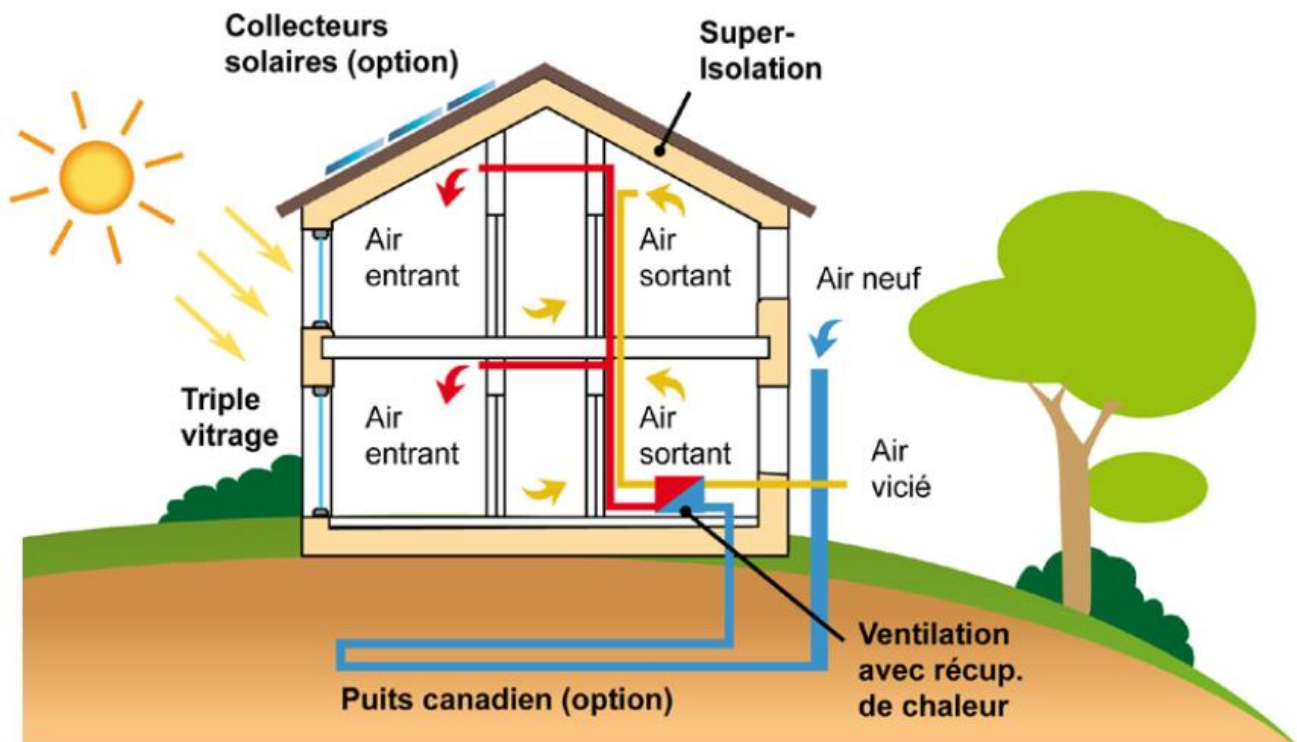


Schéma d'une maison passive



Quels niveaux de performance ?

