

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 UBa ET DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA PACHÈRES et SAINT BLANCAT"	7
5. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DES PESQUES"	9

AVANT-PROPOS :

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

Conformément à la nouvelle loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, les orientations ou prescriptions particulières, concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, dans le respect de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, ont été réalisées sous forme de schémas d'organisation de zones

Les zones à urbaniser, portées AU (ou AUO) 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, AUo et AUF situées aux lieux-dits "La Pachères et Saint-Blancat"
- la zone AUo située au lieu-dit "les Pesques"

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

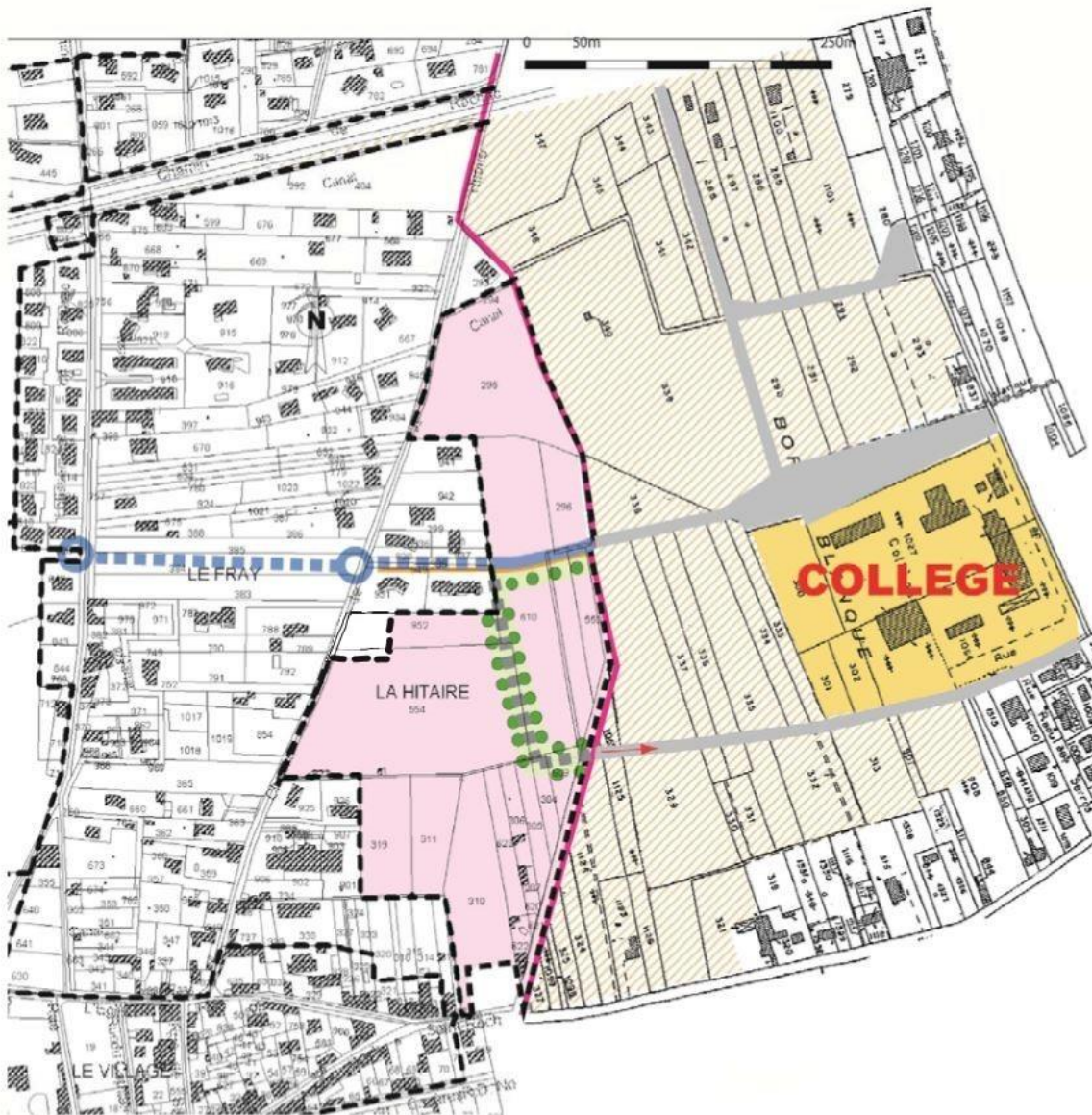
-Une autre voie primaire, au tracé indicatif sur l'orientation d'aménagement, vient se greffer sur la première voie ci-avant décrite ; elle débouchera obligatoirement (flèche sur l'orientation d'aménagement) sur l'emplacement réservé du PLU de Cazères, au sud du collège.

-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"

• CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

-Zone desservie par le réseau d'assainissement collectif

-La zone AU est située au nord de terrains communaux qui sont affectés à la création d'un futur groupe scolaire, aux terrains de sport existants, ainsi qu'au cimetière et à son extension projetée.

-Voirie primaire reliant le chemin de Lourtiguet à celui de Rosaire. Cette voie sera classée en emplacement réservé au bénéfice de la commune.

-Une autre voirie primaire reliera le chemin de Rosaire à la voie primaire décrite ci-avant. Compte-tenu de son rôle spécifique de desserte des équipements publics scolaires et de loisirs, cette voie bénéficiera d'un traitement particulier (revêtement spécifique...) au droit de la future école (située au sud de la zone AU), en vue d'assurer une sécurité optimale pour les usagers des équipements publics pré-cités.

-Les constructions localisées de part et d'autre du tronçon de la voie primaire figurant dans le schéma d'organisation devront être implantées à l'alignement et à un minimum de 10 m de l'axe de la voie, comme indiqué dans le schéma (il s'agit du groupe scolaire et de l'habitat en bande ou maisons jumelées)

-Les voiries primaires figurant dans le schéma d'organisation ci-après auront une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 10 m minimum.

-Deux autres voies de désenclavement de même largeur de chaussée et de même emprise permettront de désenclaver à beaucoup plus long terme, les terrains agricoles situés au nord de la zone AU ; dans la zone AU, l'amorce de ces 2 voies a été classée en emplacement réservé.

-La majeure partie de la zone accueillera un habitat pavillonnaire classique ; une partie sera plus densifiée et pourra accueillir des maisons jumelées ou un habitat en bande. Par ailleurs, une autre partie sera destinée aux équipements publics (agrandissement du cimetière, groupe scolaire)

-A terme, les ateliers municipaux actuellement situés chemin de Rosaire seront délocalisés. □ Principe d'un espace vert avec mail d'arbres et aires de stationnement paysager.

-Principe d'une liaison douce traversant la zone, depuis le cœur de la zone AU et depuis le chemin de Rosaire jusqu'aux équipements publics (école, terrains de sport) et par suite jusqu'à la rue de l'Eglise.

4. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE UBa ET DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA PACHÈRES et SAINT BLANCAT"

- 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".

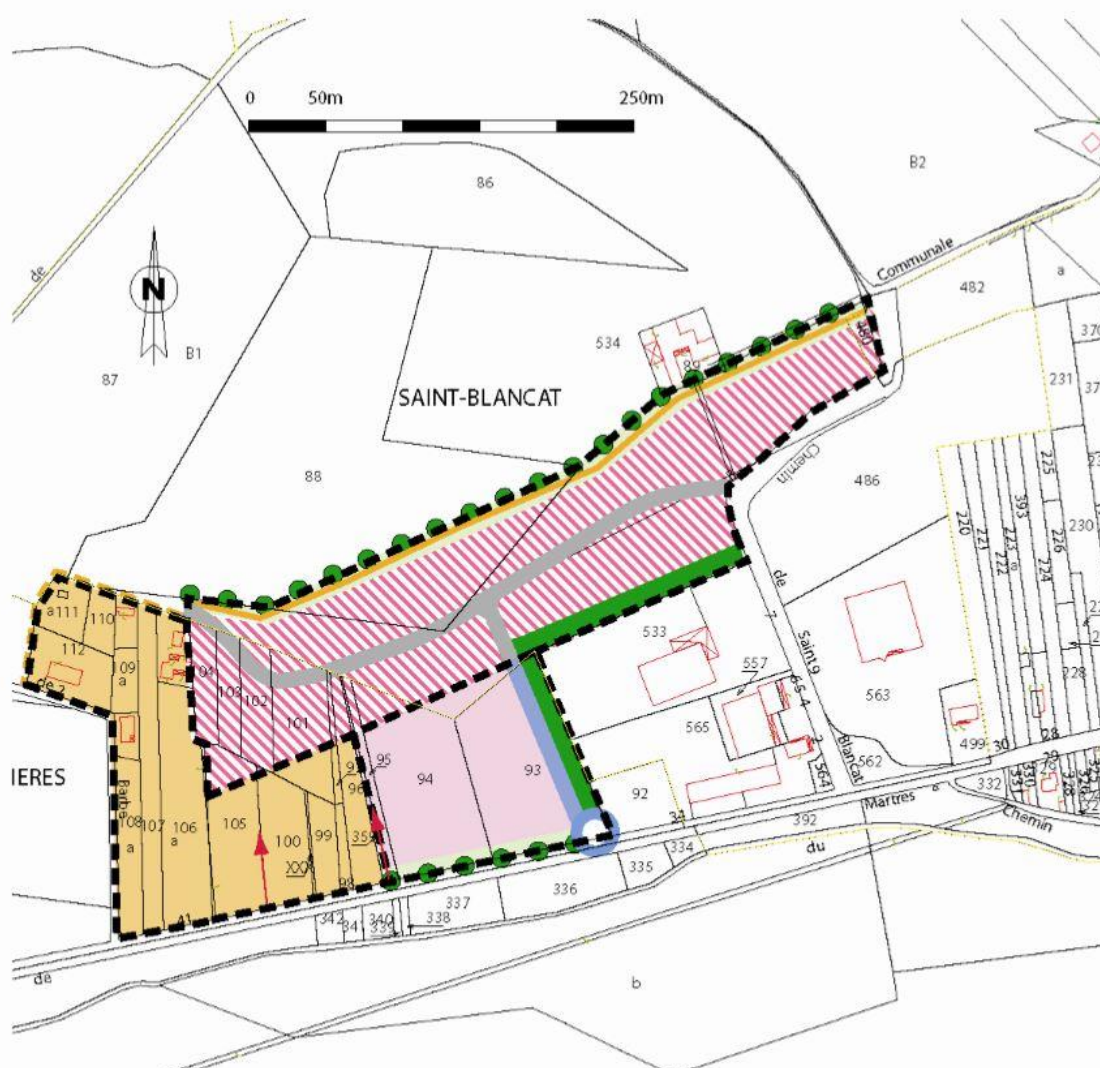
-La voirie primaire figurant dans le schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 10 m minimum

-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		