



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**  
**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE**

---

**DATE :** JUILLET 2025

**REF :** 4 36 0593

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>1. SECTEUR DU CHEMIN DE LA REYE</b>	<b>3</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	3
1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
<b>2. SECTEURS LABRIOULETTE - AVENUE DE SAINT-JULIEN</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
2.3. SCHEMA D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8
<b>3. SECTEUR LABRIOULETTE EST</b>	<b>8</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	9
3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	11
<b>4. SECTEUR MAILLOL DE SAINT-JEAN</b>	<b>11</b>
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	11
4.2. SCHEMA D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	12
4.3. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	12

---

## INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, les élus s'orientent vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en continuité de l'enveloppe urbaine existante de Cazères. Le développement urbain futur de Cazères se situe dans les lacunes urbaines existantes dans le bourg ou en frange urbaine.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent aux élus de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, dans la continuité du tissu urbain existant. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines, le maillage viaire, les cheminements piétons.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Organiser le développement urbain de Cazères de façon durable et cohérente,
- Assurer un développement urbain raisonné affirmant la centralité du bourg,
- Développer une offre de logements diversifiée, cohérente avec le niveau d'équipements et de services,
- Prendre en compte les contraintes du territoire dans les choix de développement urbain.

Quatre orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour de l'habitat et des équipements :

- Chemin de la Reye,
- Secteur Labrioulette – Avenue de Saint-Julien,
- Secteur Labrioulette Est,
- Secteur Maillol de Saint-Jean

Le secteur du lycée (zone AU0) situé à côté du lycée et proche de la commune de Palaminy est, par ailleurs, en cours de réflexion au travers d'une étude urbaine. Il a fait l'objet de premières esquisses d'aménagement qui figurent dans le Rapport de Présentation du PLU.



**Fig. 1. Plan de situation des secteurs faisant l'objet des OAP habitat :**  
**1-OAP du chemin de la Reye / 2-OAP de Labrioulette Nord /**  
**3-OAP de Labrioulette Sud / 4-OAP de Labrioulette Est / 5-OAP Maillol de Saint-Jean**

# 1. SECTEUR DU CHEMIN DE LA REYE

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

La zone à urbaniser se situe au Sud-Ouest de la commune, à l'arrière du centre de secours, à proximité immédiate du collège du Plantaurel. Le site est aujourd'hui cultivé. Le tissu urbain alentour est composé de petites maisons, organisées autour de la rue Georges Sand, qu'il s'agira de prolonger afin d'assurer la continuité du maillage viaire.



**Fig. 2.** Plan de situation du secteur du chemin de la Reye

## 1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Dans un secteur proche des équipements scolaires, l'objectif est de prolonger le tissu résidentiel environnant. Située entre le chemin de la Reye, la rue de Bordeblanque et la rue Georges Sand, la zone à urbaniser devra assurer la continuité des voies.

La densité sera d'environ 15 logements /ha pour accueillir environ 15 logements (lots libres).

### 1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

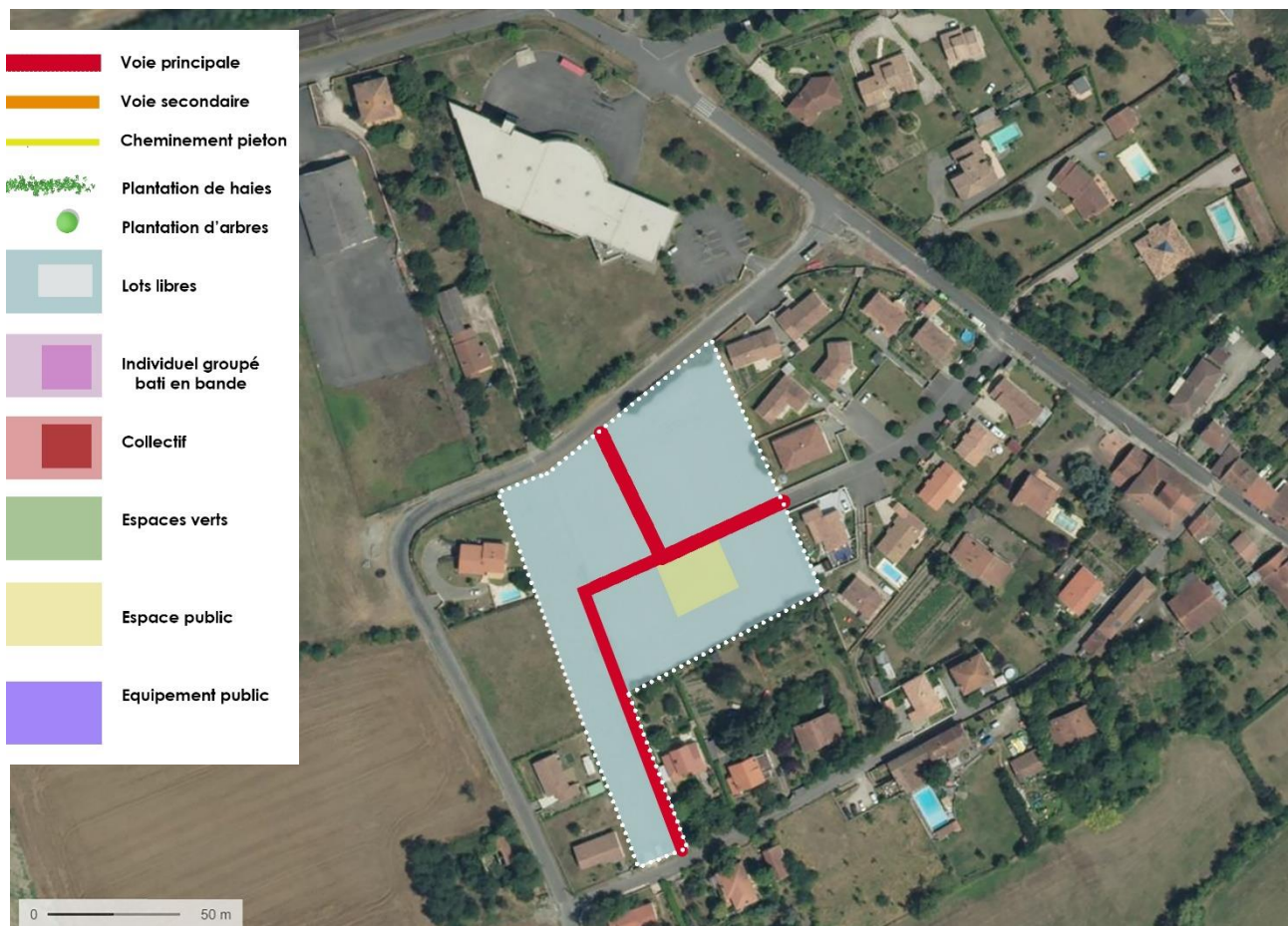
#### Organisation globale du site, accès et desserte interne / Formes urbaines

Le site sera desservi par le chemin de la Reye, la rue de Bordeblanque et la rue Georges Sand. Un espace public, de type cour urbaine, permettra de desservir les lots en profondeur.

Il sera urbanisé sous la forme de lots libres.

#### Le dimensionnement et le traitement des voies

Le traitement des voies devra éviter les surlargeurs afin de conserver le caractère de voie de desserte mais aussi pour limiter l'imperméabilisation. A ce titre, les bas-côtés de la chaussée pourraient être enherbés.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Entrée Sud**

### 1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement de la zone sera basé sur le principe de création d'un nouveau quartier de la commune et dans la logique d'une seule **opération d'aménagement d'ensemble** sur la totalité du secteur identifié.

## 2. SECTEURS LABRIOULETTE - AVENUE DE SAINT-JULIEN

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est localisé au Sud-Est de la commune. Il prend place au Sud de la RD10, route de Saint-Julien, au sein d'un quartier qui s'est fortement densifié récemment. Cependant, les abords immédiats sont constitués d'un tissu lâche de maisons individuelles, à l'exception du Sud, le long de la rue du Val d'Aran.

Au cœur de la zone, un espace boisé devra être conservé, sous la forme d'un espace public planté. De même, les arbres existants le long de la RD10 seront conservés.



**Fig. 4. Plan de situation des secteurs Labrioulette Nord et Sud**

## 2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de cette zone de quartier devra prolonger le tissu urbain existant, et s'insérer dans le maillage des voies. La présence de végétal sur les limites devra être préservée.

La mixité des formes urbaines sera recherchée, principalement sur le secteur Nord. Le quartier devra proposer :

- Une zone d'habitat collectif,
- Une zone d'habitat groupé,
- Une zone de lots libres pour maisons individuelles.

Le potentiel d'accueil de logements est fixé ainsi :

- Secteur Labrioulette Nord : environ 20 à 30 lots libres, 10 logements groupés, 50 logements collectifs. Dans ce secteur, dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 25 logements, au moins 20% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Secteur Labrioulette Sud : environ 16 lots libres.

## 2.3. SCHEMA D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Organisation globale du site, accès et desserte interne

Concernant les deux îlots situés au Nord de l'avenue de Labrioulette, la desserte sera assurée au Nord depuis l'avenue de Saint-Julien et au Sud depuis l'avenue de Labrioulette. Concernant l'îlot situé au Sud, la desserte sera assurée par une voie reliant l'avenue de Labrioulette à l'avenue du Val d'Aran

### Les formes urbaines

Différentes typologies sont prévues sur le secteur. Les formes urbaines sont repérées sur le schéma d'aménagement :

- afin de renforcer la densité au cœur de la zone, à proximité des deux espaces publics, un secteur sera dédié à la construction de logements collectifs,
- une zone de bâti groupé est prévue sur le linéaire qui rejoint l'avenue de Labrioulette. On veillera à implanter le bâti proche de la rue, et à maintenir un espace public, qui fera l'interface entre l'espace public et l'espace privé.
- des zones de lots libres assureront la transition avec le tissu urbain existant.

### Le maintien / création de la structure paysagère du site

La végétation présente sur les limites du site sera préservée, notamment les arbres d'alignement le long de la RD10.

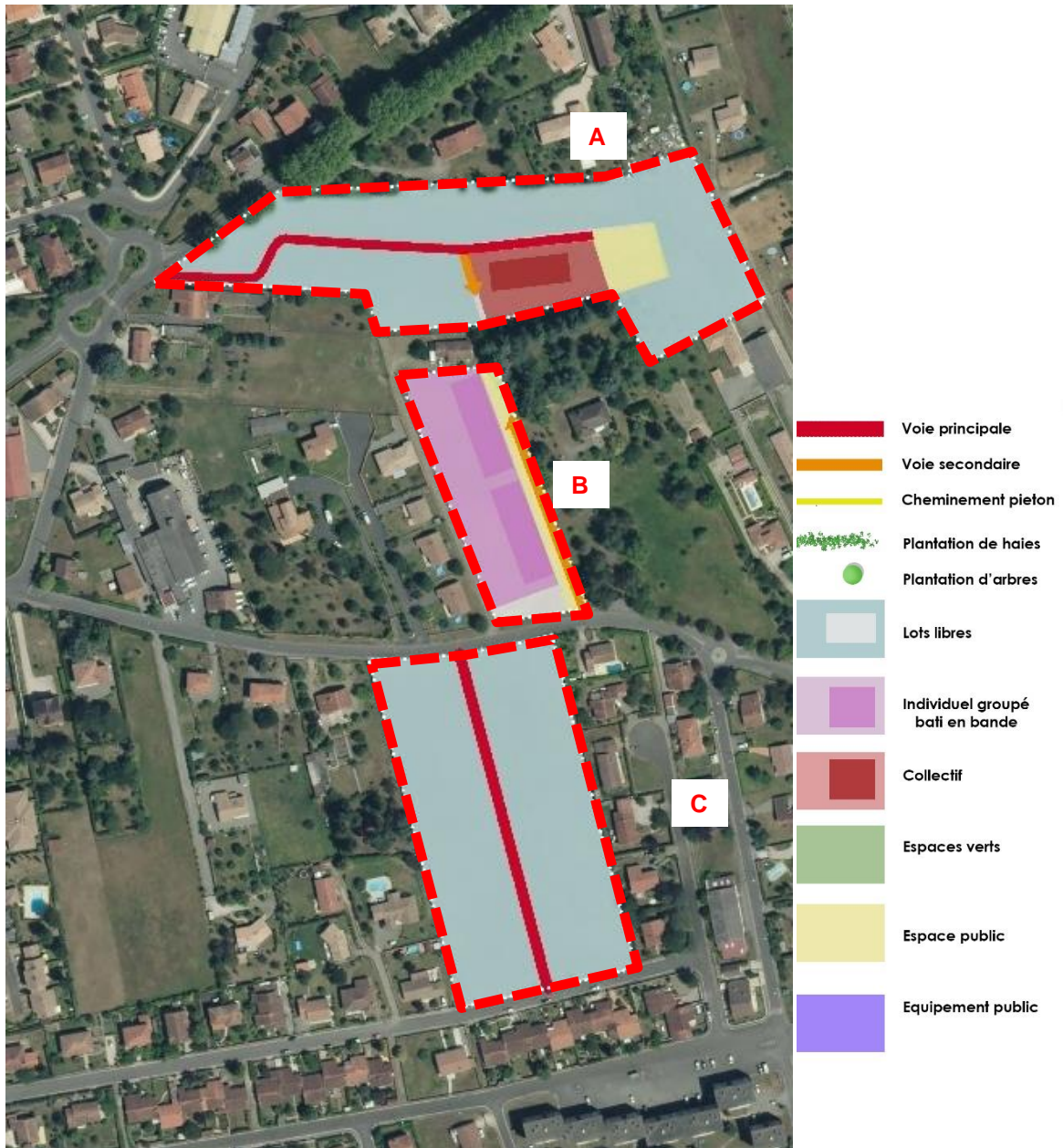
Le boisement central sera conservé et devra accueillir un espace public.

### Le dimensionnement et le traitement des voies

On distinguera deux types de voies :

- les voies principales auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40m minimum) sur un côté de la chaussée, ombragé par des plantations d'arbres d'alignement,
- les voies secondaires auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40m minimum) sur un côté de la chaussée.

Le cheminement piéton sera revêtu d'un matériau perméable.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement des secteurs Labrioulette Nord et Sud**

## 2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B et C) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur.

# 3. SECTEUR LABRIOULETTE EST

## 3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est localisé au Sud-Est de la commune, sur un îlot agricole entre l'avenue de Saint-Julien et la rue de Labrioulette. Entre le centre-ville et la plaine agricole, la rue de Labrioulette s'est peu à peu urbanisée, sous la forme de quartiers résidentiels, souvent constitués sans véritable continuité viaire. Il en résulte des espaces centrés sur eux-mêmes, manquant de connexions.

Le secteur est constitué de deux entités :

- L'une en épaisseur, rejoint un chemin, au Nord,
- L'autre prolonge le lotissement existant le long de la rue de Labrioulette.

Le quartier présente un ancien parcellaire agricole, encore souligné de quelques structures bocagères et bosquets, qu'il s'agira de conforter.



**Fig. 6. Situation du secteur Labrioulette Est**

## **3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement urbain de cette zone de quartier devra prolonger le tissu urbain existant, en proposant des lots libres pour la construction de maisons individuelles. L'objectif de l'aménagement est aussi de proposer des voies structurantes, qui pourront être le support de l'urbanisation future.

Afin d'insérer au mieux les constructions dans le paysage, les structures plantées seront préservées et renforcées.

La densité sera d'environ 11 logements / ha pour accueillir sur la totalité du secteur environ 65 lots libres.

## **3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Organisation globale du site, accès et desserte interne – formes urbaines**

Le site Ouest sera desservi par une nouvelle voie, reliant la rue de Labrioulette au chemin Nord. Des espaces publics de type cour urbaine permettront de desservir l'ensemble des lots. Ces cours pourront se prolonger vers l'Est, afin d'urbaniser les parcelles environnantes, à long terme.

Le site Est sera desservi par la création d'une voie depuis la rue de Labrioulette. Afin de prolonger l'urbanisation du secteur vers le Nord, on s'assurera de la future continuité de cette voie, pour rejoindre, à terme, la partie Ouest de l'OAP. La création d'une voie secondaire permettra de desservir l'ensemble des lots. Elle se prolongera jusqu'à la rue de Labrioulette afin de « boucler » le maillage urbain.

Les deux sites seront urbanisés sous la forme de lots libres.

### **Le maintien / création de la structure paysagère du site**

Afin de renforcer la structure bocagère du quartier, une haie champêtre sera mise en place sur la limite Est. Cela participera aussi à améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces cultivés.

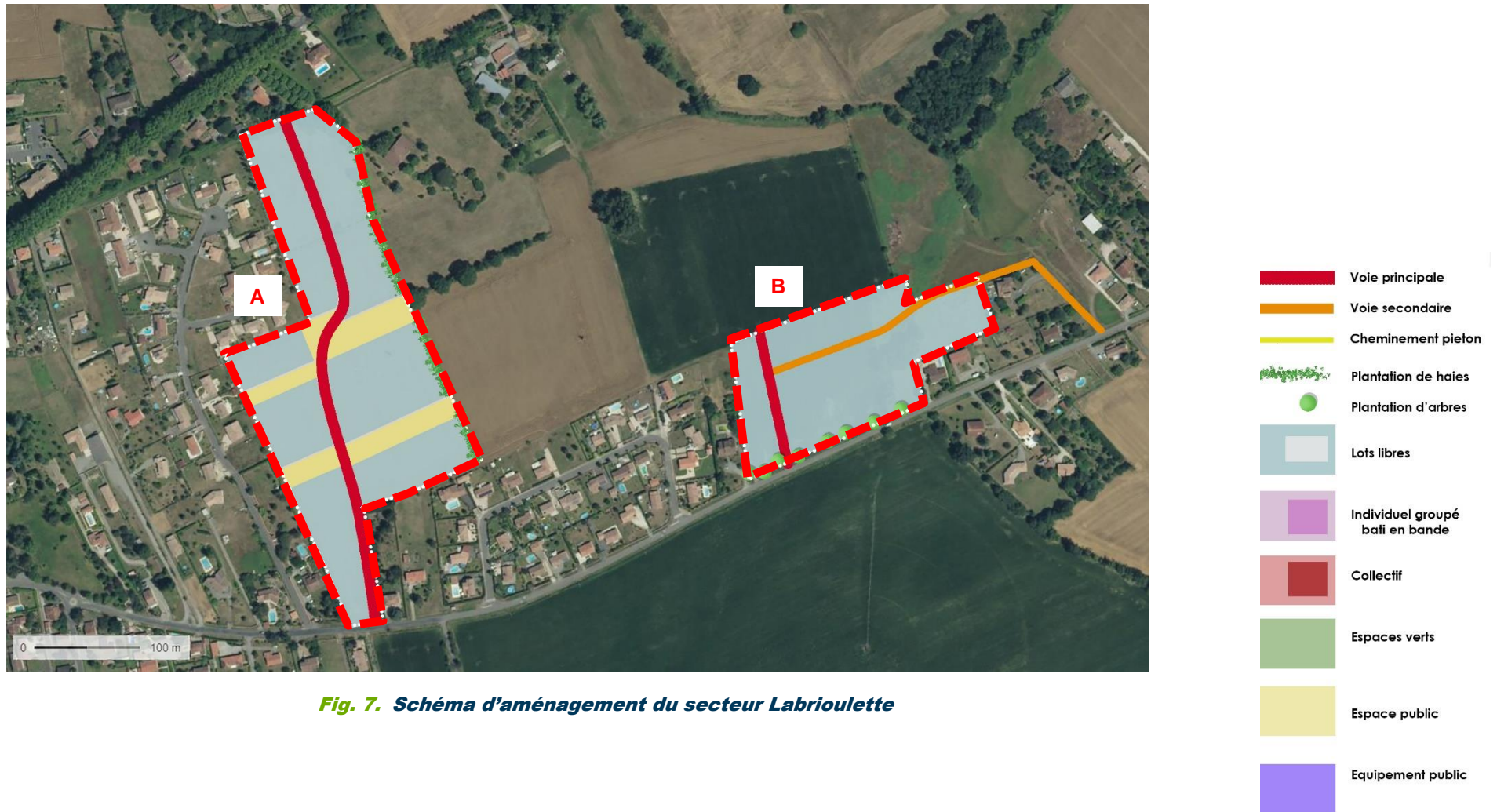
De plus, des plantations d'arbres le long de la rue de Labrioulette permettront de rompre la perception linéaire du bâti en entrée de bourg.

Les bosquets présents sur le site seront conservés.

### **Le dimensionnement et le traitement des voies**

On distinguera deux types de voies :

- les voies principales auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40 m minimum) sur un côté de la chaussée, ombragé par des plantations d'arbres d'alignement,
- les voies secondaires auront un trottoir accessible aux PMR (largeur 1.40 m minimum) sur un côté de la chaussée.



### 3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B et C) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur.

## 4. SECTEUR MAILLOL DE SAINT-JEAN

### 4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



**Fig. 8. Localisation de l'OAP « secteur Maillol de Saint-Jean »**

Le secteur se situe entre l'avenue de Toulouse et le chemin du Maillol de Saint-Jean.

## 4.2. SCHEMA D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le débouché sur l'avenue de Toulouse n'est pas possible du fait de la proximité du passage à niveaux.

L'objectif de l'aménagement est donc de favoriser un maillage ultérieur avec les parcelles voisines de façon à assurer un bouclage viaire du secteur sans raquette de retournement.

La densité sera d'environ 11 logements / ha sur le secteur dédié à l'habitat (partie Est). La partie Ouest est dédiée aux activités.



**Fig. 9. Schéma d'aménagement**

## 4.3. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ensemble du secteur sera aménagé au fur et à mesure du développement urbain.

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES-SUR-GARONNE**

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---