

PLU DE CASTELBIAGUE

Département de la Haute-Garonne

Commune de Castelbiague

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement

Cachets et visas

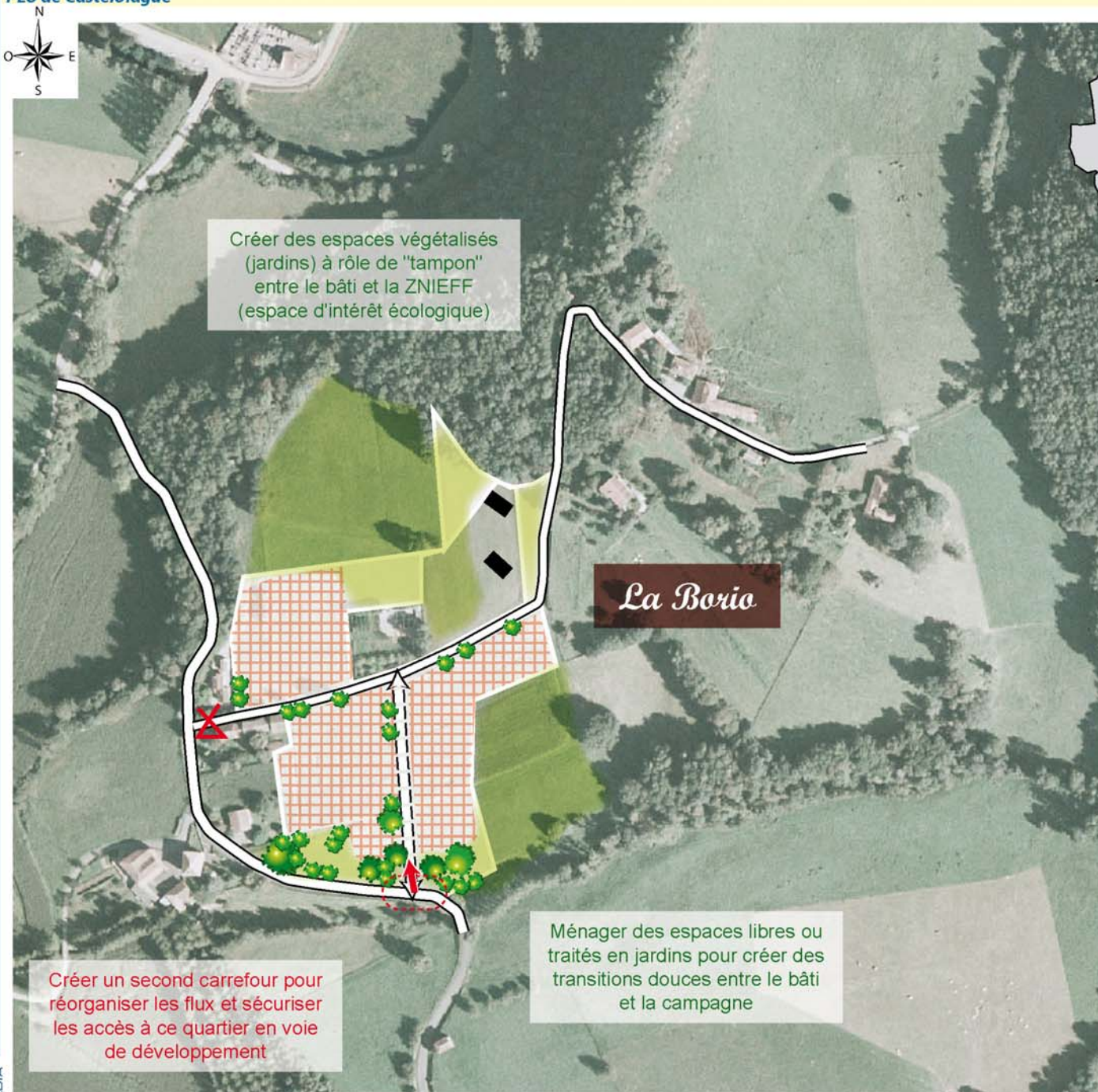
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com



Secteur : La Borio

Le quartier de La Borio s'est implanté historiquement à un carrefour de voies communales et progresse récemment le long de la pente. Les accès sont particulièrement sensibles (carrefour à faible visibilité).

Le Plan Local d'Urbanisme veille à ne pas dé-structurer la trame bâtie et sécuriser les entrées de ce quartier tout en tirant partie du contexte paysager (vues, exposition, ...) particulier de ce site.

Rappel des articles 6 et 7 du Règlement ...

Pour les nouvelles constructions uniquement, en zone AU

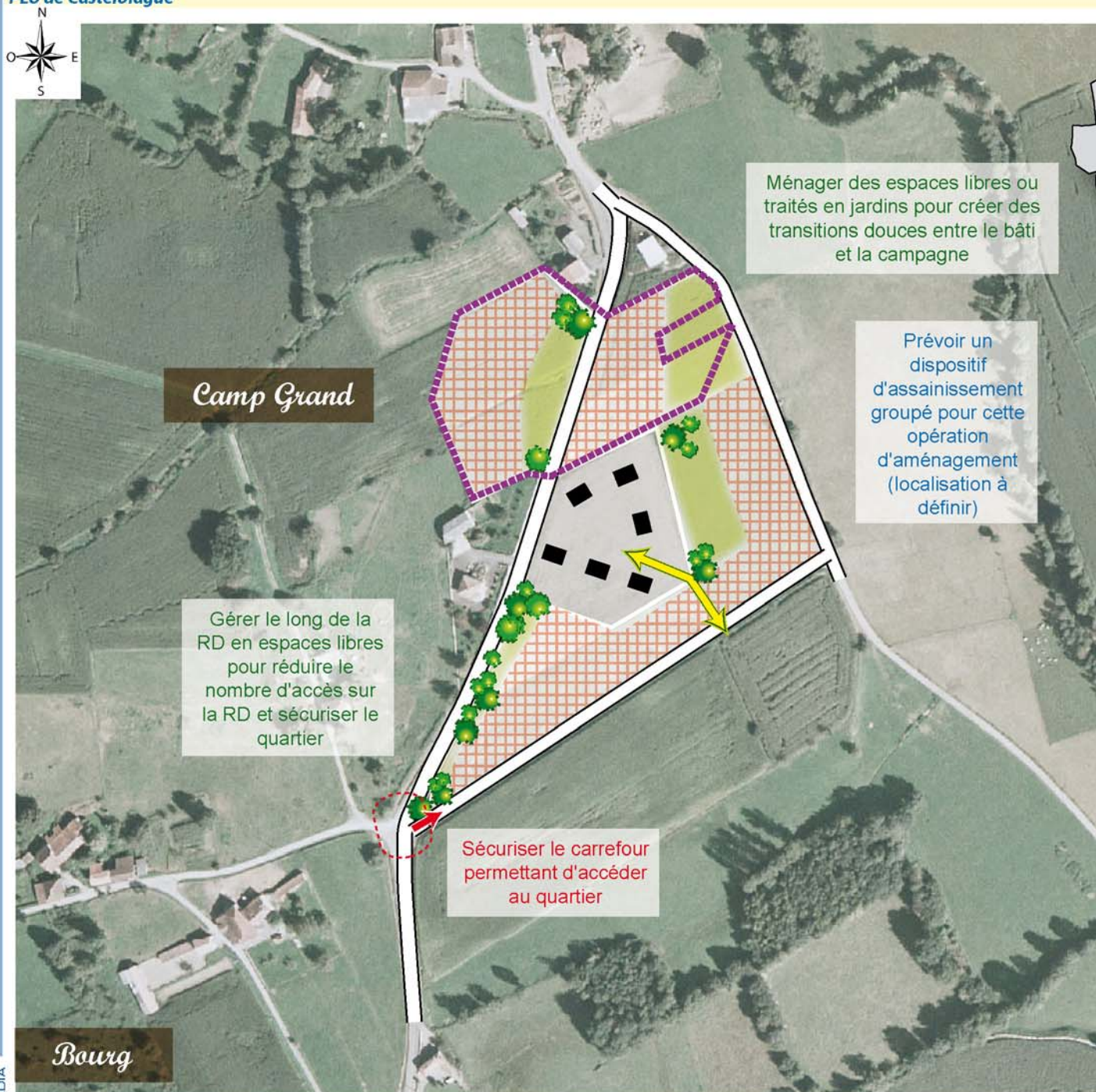
- Art. 6** Implantation soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- Art. 7** Implantation soit sur une des deux limites séparatives, soit en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

-  **Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions**, établie en fonction du relief et des vues à préserver
-  **Zone préférentielle aménagée en jardin ou espace libre** afin d'aérer le tissu urbain, de ménager des transitions douces entre "campagne" environnante et îlots bâtis
-  **Création et sécurisation de carrefour** afin de fluidifier et sécuriser le trafic résidentiel
-  **Condamnation de l'accès** pour des raisons de sécurité
-  **Création de liaisons internes** voies de desserte routière



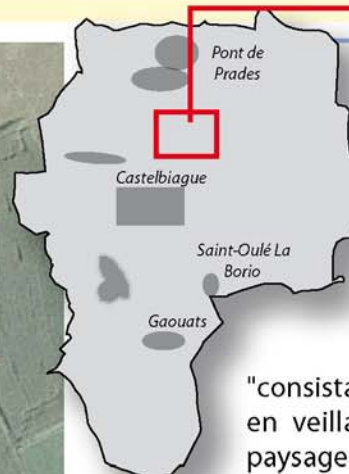
Ménager des espaces libres ou traités en jardins pour créer des transitions douces entre le bâti et la campagne

Prévoir un dispositif d'assainissement groupé pour cette opération d'aménagement (localisation à définir)

Gérer le long de la RD en espaces libres pour réduire le nombre d'accès sur la RD et sécuriser le quartier

Sécuriser le carrefour permettant d'accéder au quartier

Secteur : Camp Grand



Ce quartier s'est constitué "exnihilo" dans la plaine agricole, entre les Ponts de Prades et le bourg, à partir d'une opération de type lotissement.

Le Plan Local d'Urbanisme tend à donner plus de "consistance" à un quartier nouveau, tout en veillant à l'intégrer au mieux dans le paysage environnant.

Rappel des articles 6 et 7 du Règlement ...

Pour les nouvelles constructions uniquement, en zone UB

Art. 6 Implantation de la prolongement de l'existant et avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Art. 7 Implantation en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les nouvelles constructions uniquement, en zone AU

Art. 6 Implantation soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue ...

Art. 7 Implantation soit sur une des deux limites séparatives, soit en respectant un retrait de 3 m minimum ...

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

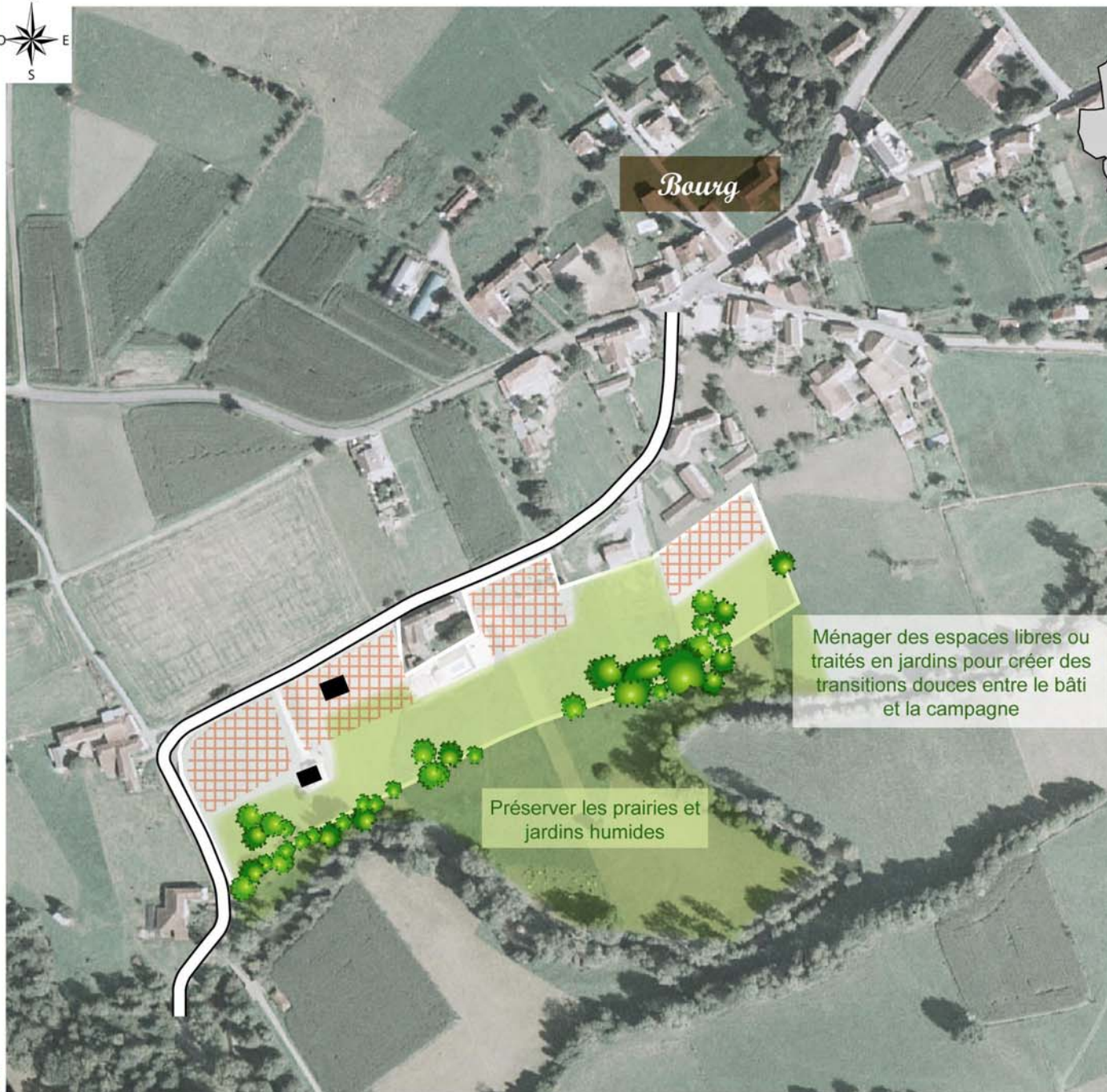
 **Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions**, établie en fonction du relief et des vues à préserver

 **Zone préférentielle aménagée en jardin ou espace libre** afin d'aérer le tissu urbain, de ménager des transitions douces entre "campagne" environnante et îlots bâtis

 **Création et sécurisation de carrefour** afin de fluidifier et sécuriser le trafic résidentiel

 **Création de liaison douce** cheminements (piétons, cycles) au sein du quartier et au-delà

 **Mise en place d'une Participation Voirie Réseaux (PVR)** afin de renforcer les réseaux divers et de viabiliser la zone



Bourg

Ménager des espaces libres ou traités en jardins pour créer des transitions douces entre le bâti et la campagne

Préserver les prairies et jardins humides

Secteur : Sud du Bourg

Le Sud du village de Castelbiague s'est développé linéairement le long de la route départementale. Ce secteur est particulièrement contraint pas le risque inondation.

Le Plan Local d'Urbanisme veille à ne pas dé-structurer la trame bâtie du centre-bourg tout en tirant partie du contexte paysager (zones humides, exposition, ...) particulier de ce site.

Rappel des articles 6 et 7 du Règlement ...

Pour les nouvelles constructions uniquement, en zone AU

Art. 6 Implantation soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Art. 7 Implantation soit sur une des deux limites séparatives, soit en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme



Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions, établie en fonction du relief et des vues à préserver



Zone préférentielle aménagée en jardin ou espace libre afin d'aérer le tissu urbain, de ménager des transitions douces entre "campagne" environnante et îlots bâtis



Secteur : Nord du Bourg

Le Nord du village de Castelbiague est directement perçu depuis la route de Montgaillard (vues lointaines sur le clocher) : il s'agit d'un espace "vitrine" à mettre en valeur.

Le Plan Local d'Urbanisme veille à ne pas dé-structurer la trame bâtie et sécuriser les entrées de ce quartier tout en tirant partie du contexte paysager (vues, exposition, ...) particulier de ce site.

Rappel des articles 6 et 7 du Règlement ...

Pour les nouvelles constructions uniquement, en zone AU

Art. 6 Implantation soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Art. 7 Implantation soit sur une des deux limites séparatives, soit en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme



Batiments pouvant être réhabilités pour de l'activité artisanale : il s'agit de revitaliser l'activité de la commune par une opération de renouvellement urbain



Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions, établie en fonction du relief et des vues à préserver



Zone préservée jardin ou espace libre afin de ménager des transitions douces entre le parc et îlots bâtis ; ces jardins pourront accueillir des constructions annexes.



Espace agricole (pâturage) à entretenir, afin de préserver des espaces ouverts et de mettre en scène les vues sur le village