

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

1.1

Notice explicative



Dossier Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 25/01/2023
approuvant la 4^{ème} modification du
P.L.U

Elaboration :	30 janvier 2013
1 ^{ère} modification simplifiée :	31 juillet 2013
1 ^{ère} modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité n°1	1 ^{er} février 2016
2 ^{ème} modification :	22 septembre 2016
3 ^{ème} modification :	20 décembre 2017
2 ^{ème} modification simplifiée	19 février 2019
Mise en compatibilité n°2	2 juin 2020
4 ^{ème} modification	25 janvier 2023



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Mairie de Baziège
16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège
Tel: 05-61-81-81-25

SOMMAIRE

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU ..	4
II – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU	5
III – CALENDRIER.....	6
IV – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES.....	7
4.1 Modification de l’OAP « Las Gourgues ».....	8
4.1.1. la production de logements de 2013 à aujourd’hui	8
4.1.2. Un projet de résidences seniors à proximité du centre bourg	10
4.1.3. Modification de l’OAP « Las Gourgues	12
4.1.4. Modification du règlement écrit	15
4.1.5. Modification du règlement graphique.....	16
4.2 Refonte des règles de stationnement pour les logements individuels	16
4.2.1. Modification du règlement écrit	17
4.3. Simplification et clarification des règles en zones agricole et naturelle	17
4.3.1 Modification du règlement écrit	18
4.3.2. Modification du règlement graphique.....	20
4.4 Mise à jour des annexes	22
4.4.1. Mise à jour de l’arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres.....	22
4.2.2. Intégration de l’arrêté préfectoral portant établissement des servitudes légales nécessaires au passage de canalisations d’assainissement sur fonds privés dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Rivel	23
4.5 Quelques ajustements réglementaires	24
4.5.1. Imposer un espace collectif pour les opérations d’ensemble	24
4.5.2. Modifier l’emprise au sol dans le secteur UBa.....	24
4.5.3. Exclure les piscines du calcul de l’emprise au sol dans les zones urbaines	25
4.5.4. Suppression de l’emplacement réservé n°1	27
V – INCIDENCES DES MODIFICATIONS	29
5.1. Incidences sur l’environnement	29
5.2. Incidences sur les documents supra-communaux.....	30
5.2.1. Compatibilité avec le SCOT	30
5.2.2. Compatibilité avec le PLH.....	30
VI – CONCLUSION.....	30
ANNEXES	31

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Bazège se situe en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, à 22 kilomètres au Sud/Est des portes de Toulouse, dans le canton d'Escalquens.

D'une superficie de 1972 hectares, Bazège constitue l'une des portes d'entrée du Lauragais et de la vallée de l'Hers. La commune s'est donc implantée entre ces deux entités géographiques, dans une brèche qui forme un passage resserré entre deux reliefs et s'ouvre sur la plaine de l'Hers. De grands axes de communication se sont développés dans la plaine de l'Hers et drainent le trafic de cette partie Sud/Est de l'aire urbaine de Toulouse, notamment la RD 813, le canal du Midi, l'autoroute A61 (axe de liaison privilégiée entre Toulouse et Narbonne), le réseau ferré reliant Toulouse à Narbonne et la RD 16 qui traverse du Nord au Sud le territoire communal

La commune de Bazège est membre de la Communauté d'Agglomération du Sicoval. Située à l'extrémité sud du territoire du Sicoval, elle forme, avec les communes de Montgiscard et Ayguesvives le futur pôle de développement du sud du Sicoval.



Sa proximité avec les pôles d'activités économiques du Sicoval, son cadre de vie, la présence d'axes routiers majeurs (RD 813, A61, RD 16,...) en font une commune particulièrement attractive. Depuis le début des années 1970, la population communale connaissait une évolution lente, voire en légère décroissance.

Suite à l'élaboration de son PLU en 2013, on observe une reprise des constructions de logements. En 2018, la population totale comptait **3383 habitants** (Insee).

II – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2013. A ce jour, le PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées, trois modifications et deux mises en compatibilité.

Lors du conseil municipal du 27 septembre 2021, la commune a décidé de lancer la quatrième modification de son PLU en vue d'opérer à quelques ajustements réglementaires, la mise à jour des annexes et la modification de l'OAP « Las Gourgues ».

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), dispose que la procédure de modification avec enquête publique est nécessaire lorsque le projet a pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20 % les droits à construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, la modification du périmètre et de l'OAP de « Las Gourgues » permettant le développement d'une opération de logements seniors nécessite une mise à enquête publique du dossier.

Ce dossier comprend :

- 0 -pièces administratives
- 1.1. la présente notice explicative
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- 4.1. règlement écrit modifié
- 4.2.- règlement graphique modifié
- 5 Annexes complétées

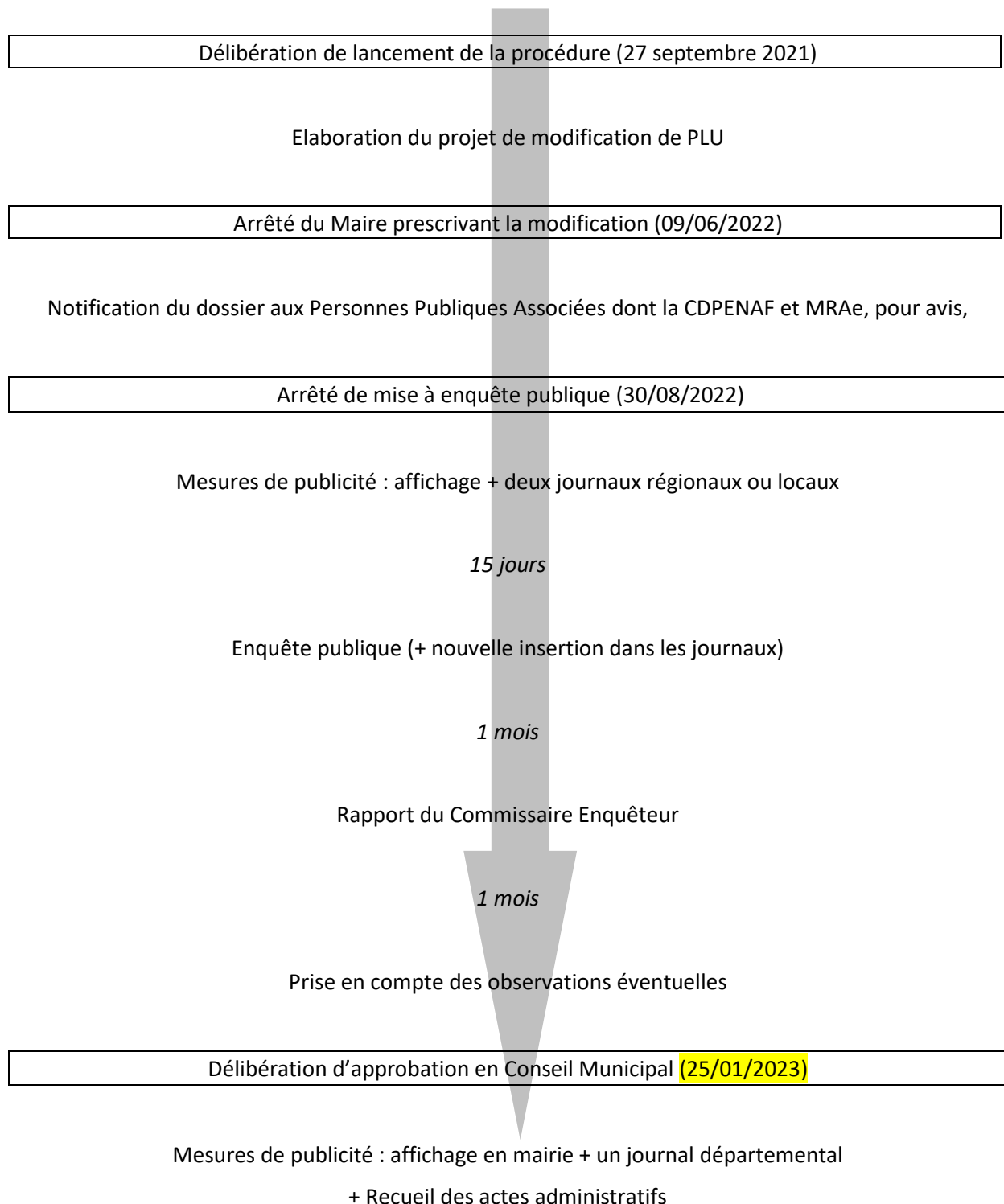
Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique.

Conformément aux articles R.104-28 à 33 du code de l'urbanisme, une notice cas par cas a été transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), afin de statuer sur la réalisation d'une évaluation environnementale du projet. **Un avis de dispense d'évaluation environnementale a été transmis le 12/07/2022 et** soumis à enquête publique.

De plus, la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), ont créé la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). L'avis de cette commission est sollicité dès lors que le règlement des zones Agricoles et Naturelles est modifié. Cet avis devra être intégré dans le dossier soumis à enquête publique

NB : Suite à l'enquête publique, des évolutions ont été apportées aux pièces du dossier de modification, notamment au règlement écrit, afin prendre en compte les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que les avis des personnes publiques associées. La pièce 7.1 du dossier de modification répertorie ces évolutions.

III – CALENDRIER



Le P.L.U. modifié est opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil effectués.

IV – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les objectifs de la 4^{ème} modification du PLU de Baziège sont :

- La modification de l'OAP « Las Gourgues ;
- La refonte des règles de stationnement en zone urbaine ;
- La simplification et la clarification des règles en zone agricole et naturelle ;
- La mise à jour des annexes ;
- Quelques ajustements réglementaires.

Les modifications ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD. En effet, les objets de la modification concernent principalement des zones urbaines, ne réduit pas les espaces boisés classés existants, ni les espaces affectés aux activités agricoles ni les zones naturelles et forestières. La modification ne réduit pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent principalement les pièces suivantes :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP,
- les annexes (classement sonore, SUP)

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- **les ajouts** sont indiqués par une police rouge soulignée, tel que suit : ajouts
- **les suppressions** sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

4.1 Modification de l'OAP « Las Gourgues »

4.1.1. la production de logements de 2013 à aujourd'hui

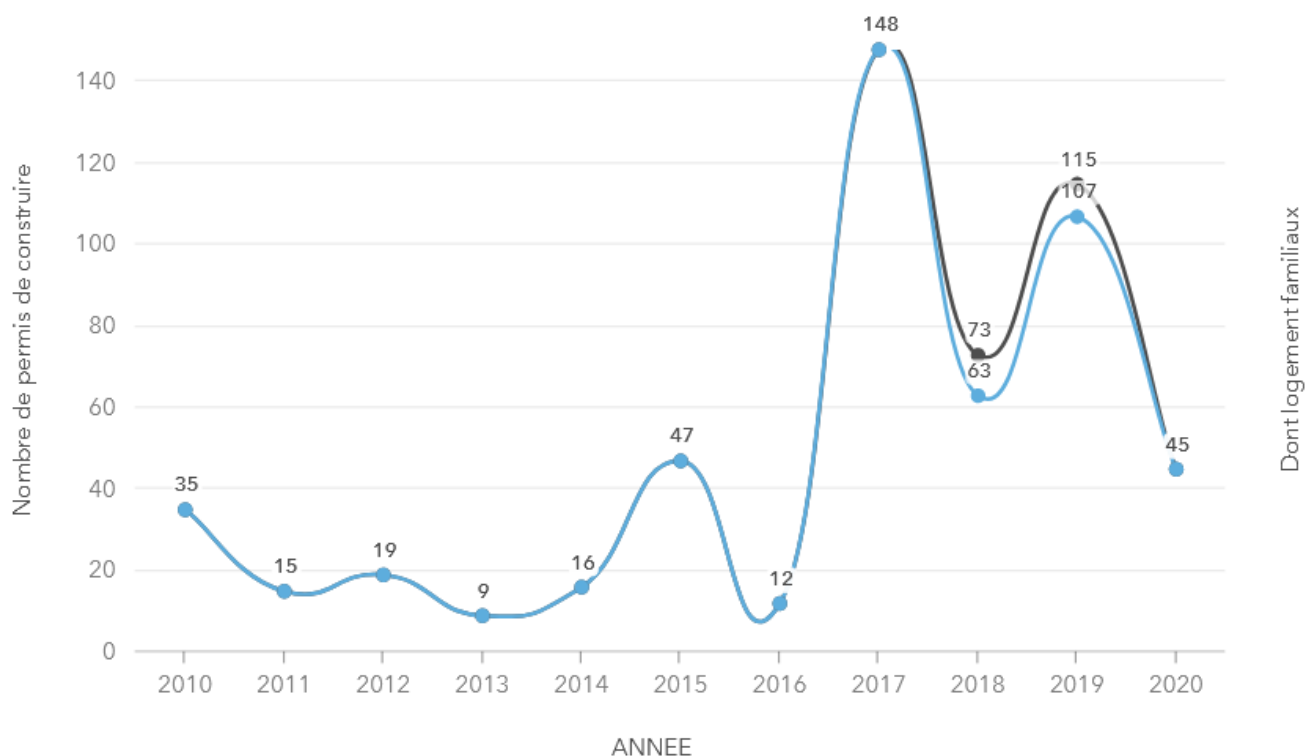
La commune de Baziège dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2013. Ce PLU prévoit la réalisation de 479 logements à court / moyen terme (2020), et 255 logements supplémentaires à long terme (2025).

Le PLU prévoit la réalisation de ces logements selon la répartition suivante :

RECAPITULATIF		
Superficie définies par le P.L.U.	Nombre de logements estimés	Nombre d'habitants estimés au total
UA+UB (densification/renouvellement urbain)	100	270
AU Lespinet = 4,5 ha	157	424
AU Boulbènes = 3,5 ha	122	329
AU En Coustaud = 2 ha	100	270
TOTAL court/moyen terme	479	1293
AU0 Bordeblanche = 9ha	150	405
AU0 Pradettes = 3ha	105	285
TOTAL long terme	255	690

Extrait du rapport de présentation p. 125 du PLU approuvé le 30/01/2013

Nombre de permis de construire de logements : totaux et familiaux



Source observatoire du Sicoval

4^{ème} modification du PLU

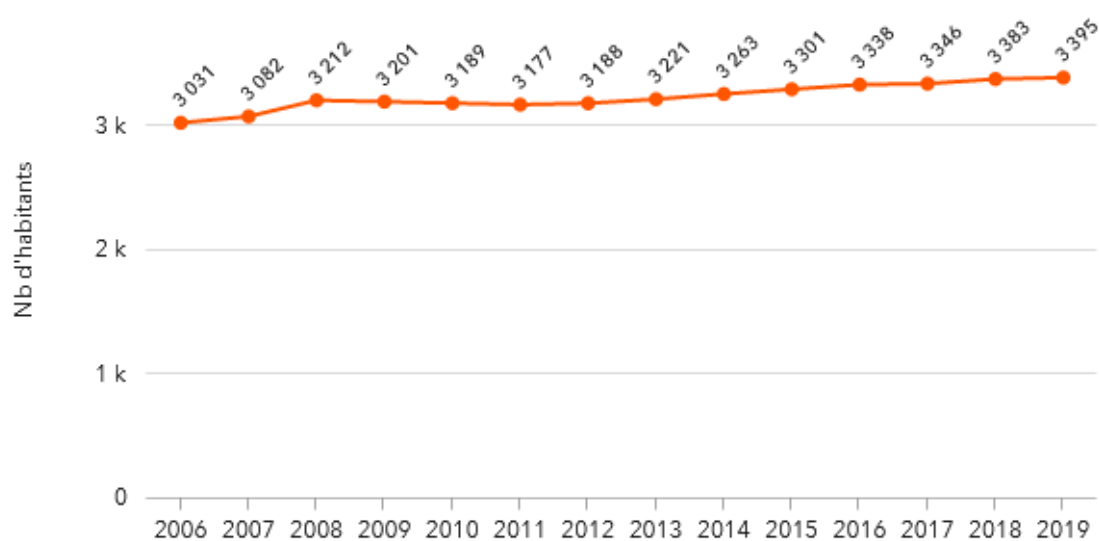
De 2013 à 2020 : 447 logements familiaux ont été autorisés, dont environ 60 logements individuels en diffus. Les autres logements ont été réalisés sous forme d'opérations d'ensemble répartis selon le tableau suivant :

Opérations	Nombre de logements autorisés (horizon 2020)	Réalisation observée en 2022
Zone UA : renouvellement urbain	25 logements	0 logement réalisé (projets abandonnés)
Zone UB « dents creuses »	44 logements	26 logement livrés (en roujairou) 18 logements abandonnés (renouvellement urbain)
OAP « Lespinet » (UB)	46 logements	46 logements en cours de construction
Zone UB : OAP « Las gourgues »	89 logements	0 logement réalisé (recours permis pour 51 logements+ 38 logements abandonnés)
OAP En Coustaud	92 logements	92 logements livrés
OAP Boulebènes T1 (2020)	54 logements	0 logement réalisé (recours TA sur le Permis d'aménager)
OAP bordeblanche 1	83 logements	83 logements en cours de réalisation
TOTAL	433 logements autorisés	118 logements livrés+129 logements en cours de construction.

On observe qu'à peine plus d'un quart des logements autorisés entre 2013 et 2020 sont aujourd'hui livrés, 129 logements sont en cours de construction et 105 logements ne sont pas construits car les autorisations font l'objet de recours. Ce constat explique la faible augmentation de la population, malgré le nombre élevé de logements autorisés.

En effet, depuis 2013, l'augmentation de la population est en moyenne de 30 habitants par an, malgré les 118 logements livrés depuis l'élaboration du PLU. Lors du **recensement de 2022 le nombre d'habitants s'élève à 3450**. Ce dernier chiffre confirme l'évolution constante, mais faible de la population ces dernières années.

Evolution de la population municipale



Source INSEE

Pour rappel, le PADD du PLU en vigueur affiche un objectif de population **d'environ 5200 habitants à horizon 2025**, soit environ 1980 habitants supplémentaires en 15 ans.

Aujourd'hui, on peut prévoir la réalisation de 129 logements à court terme (12 à 18 mois). Il reste 105 logements dont on peut espérer un aboutissement à horizon 2025. En comptant environ 30 logements en diffus (divisions parcellaires) à horizon 2025, on obtiendra environ 135 logements supplémentaires à horizon du PLU. On peut ainsi prévoir environ 338 habitants supplémentaires (2,5 habitant par logement, en moyenne) à horizon 2025, ce qui porterait la population totale à environ 3788 habitants, soit un **déficit d'environ 1412 habitants à horizon du PLU**.

4.1.2. Un projet de résidences séniors dans le centre bourg

Les élus de la commune souhaitent voir se développer un projet de logements dédiés aux séniors sur une parcelle bâtie qui jouxte le secteur de Las Gourgues. Ce secteur, à deux pas du centre bourg, de ses commerces et services, est tout à fait adapté à ce type de logements. Ils correspondent à une forte demande de la part des habitants séniors de la commune qui souhaitent se rapprocher du centre, dans des logements mieux adaptés.

➤ Etat des lieux

La parcelle concernée par le projet de résidences séniors s'étend sur environ 1,3 ha. Elle contient une habitation cossue, avec piscine et tennis privés, mais sans caractère patrimonial avéré. En revanche le parc arboré aux abords de la construction présente un intérêt paysager qu'il convient de maintenir et de mettre en valeur.



Habitation existante entourée d'un parc arboré remarquable



Un parc arboré remarquable qu'il convient de préserver et mettre en valeur

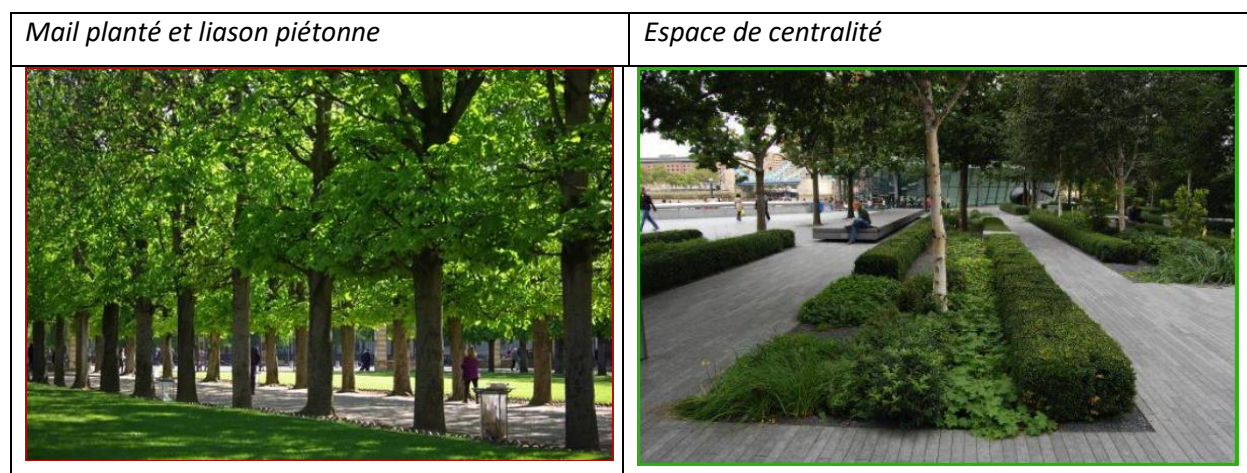


4^{ème} modification du PLU➤ Le projet

Le projet consiste en la réalisation de 149 logements collectifs exclusivement de type 2 et type 3, répartis sur 3 bâtiments en R+2 et R+3 (voir plan de masse ci-dessous). La résidence comprendra des services associés (loisirs activités, prestataires de services, etc...) et sera gérée par un organisme spécialisé. Tous les logements seront conçus pour garantir le bien-être et une totale autonomie des occupants. Des espaces verts au sein de l'opération seront ouverts aux habitants de Baziège, de façon à favoriser le vivre ensemble et la qualité de vie au sein du quartier.



Esquisse du projet non définitif



Images de références pour le traitement des espaces publics et espaces verts ouverts aux habitants de Baziège

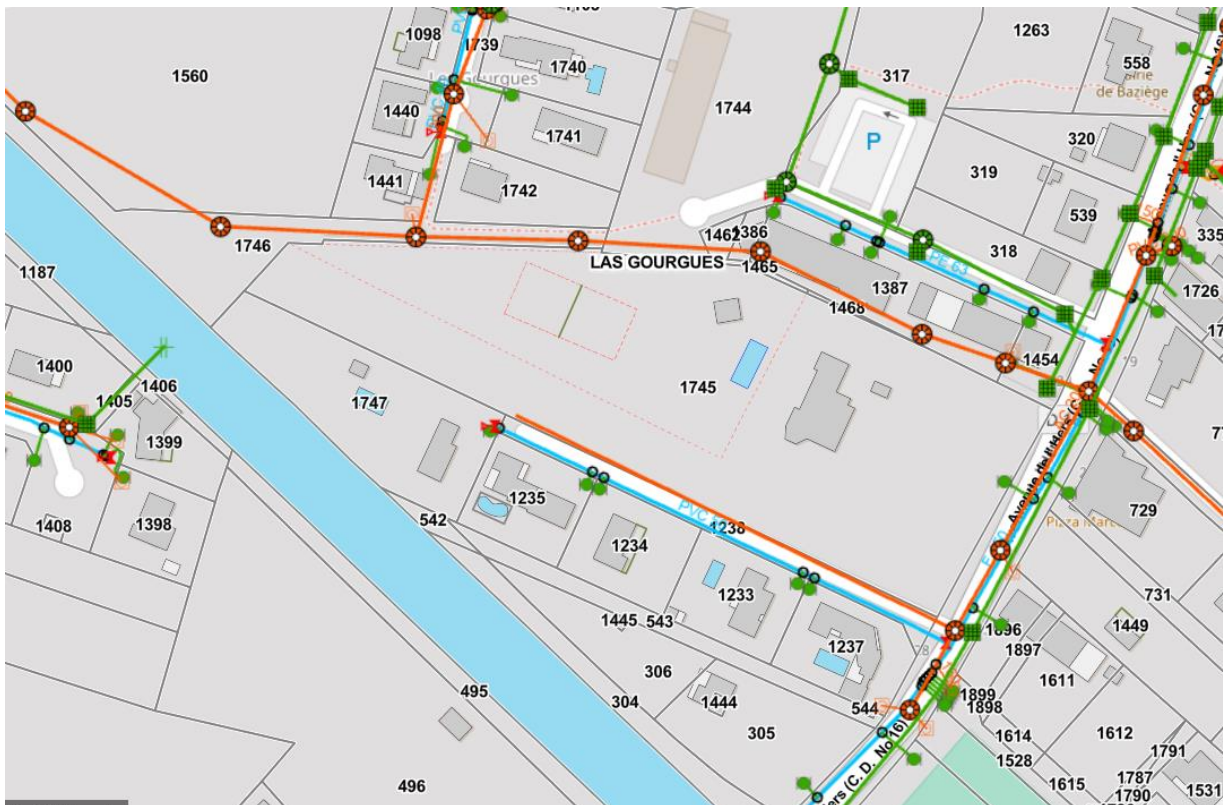
Les logements seront de taille confortable avec des espaces extérieurs de qualité. Chaque logement sera occupé au maximum par 2 personnes, ce qui générera un apport de population d'environ 223 habitants (hypothèse de 1,5 habitant par logement en moyenne).

4^{ème} modification du PLU

Le projet doit répondre aux exigences du PPRI (aléas faible) et s'inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques (Avis conforme de l'ABF). L'architecture et la conception de l'ensemble doit s'inscrire en harmonie avec les constructions du bourg.

La servitude de mixité sociale s'appliquera au projet. Ainsi, au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux, et au moins 20 à 30% à de l'accession à prix abordable, tel que prévu dans le PLH en vigueur.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux. L'aménagement du secteur devra permettre de réaliser un maillage de certains réseaux.



Source Sicoval

4.1.3. Modification de l'OAP « Las Gourgues »

Le secteur de Las Gourgues correspond à une « dent creuse » au sein du tissu urbain existant, proche des équipements et des services du centre bourg. Ce secteur s'inscrit dans le périmètre de la « centralité à conforter », identifiée dans le PADD. Une OAP sur environ 2 ha a été mise en place, afin d'encourager une ou plusieurs opérations d'ensemble permettant d'encadrer et d'organiser les futurs aménagements, notamment en matière de circulation et de liaisons douces. Ce secteur étant classé en zone urbaine, il est ouvert à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU. Deux permis ont été accordés sur ce secteur autorisant respectivement 38 logements (2015) et 51 logements (2018). A ce jour, aucune de ces deux opérations n'a démarré à ce jour :

- le permis accordé en 2015 a été abandonné, car le propriétaire n'était pas vendeur, à l'époque
- Un premier PC accordé en 2018 a été annulé. Un PC modificatif a été accordé en aout 2021 et fait l'objet d'un recours en cours de jugement

Le projet de résidence seniors s'inscrit sur la totalité d'une parcelle bâtie, dont une partie (non bâtie) est déjà intégrée dans le périmètre de l'OAP las Gourgues, sur la partie dont un premier projet a été abandonné. Il s'agit donc d'intégrer la totalité de la parcelle dans le périmètre de l'OAP de façon à

4^{ème} modification du PLU

inscrire ce projet dans une logique de maillage avec l'ensemble des espaces publics et des déplacements doux du bourg et d'inscrire le projet dans la continuité du village et de la vie de quartier.

L'intégration de cette parcelle portera le périmètre de l'OAP à environ 2,7 ha.

Le périmètre dédié à l'accueil de logements dédiés aux séniors sera identifié dans l'OAP, et bénéficiera de prescriptions spécifiques (hauteur des constructions, stationnements, espaces verts, etc.....).

L'OAP du PLU en vigueur sera modifiée afin d'intégrer le projet de logements séniors dans le secteur de Las Gourgues et encadrer les projets à partir des thématiques suivantes (L'OAP complète modifiée est annexée à la présente notice).

- les principes d'aménagement
- Densité, formes urbaines et architecture
- Stationnement, circulation et espaces publics
- paysage et environnement

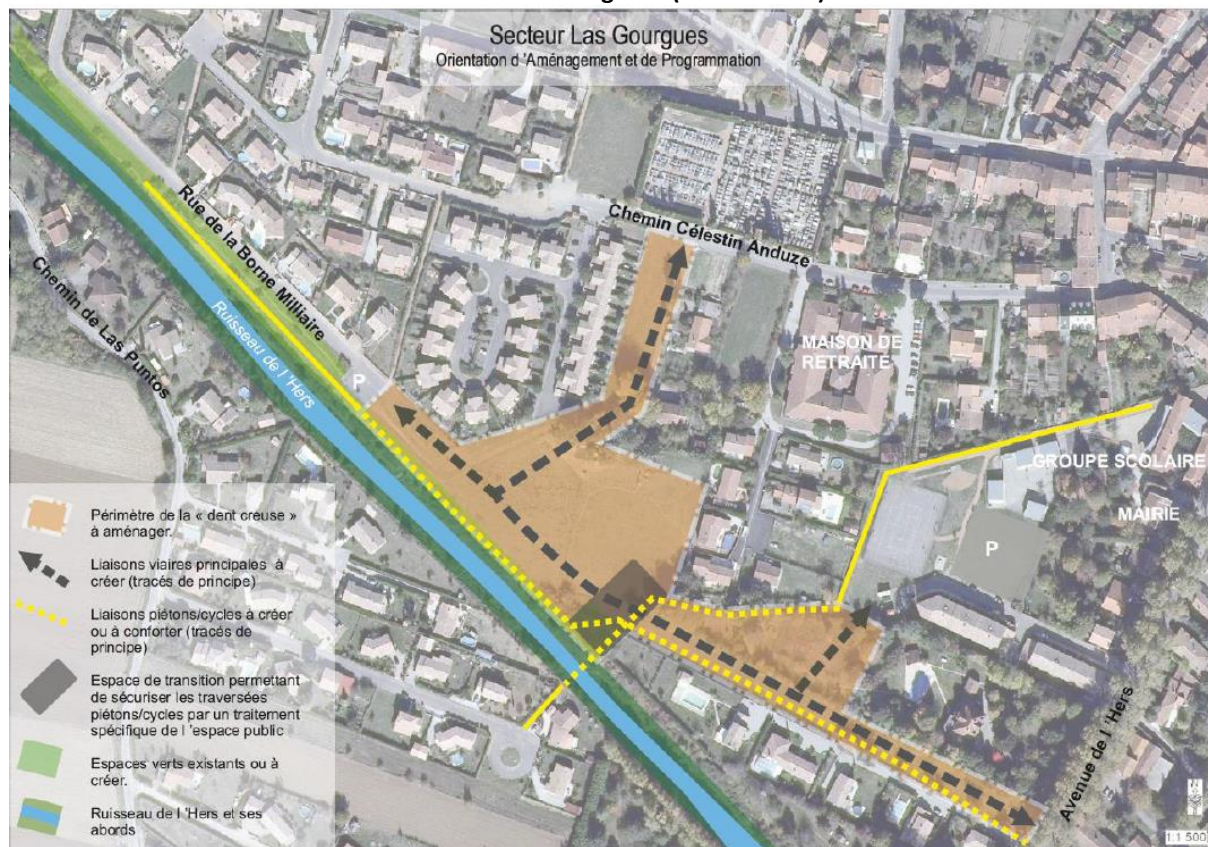
Schéma OAP en vigueur (2 ha environ)

Schéma OAP modifiée (2,7 ha environ)



4.1.4. Modification du règlement écrit

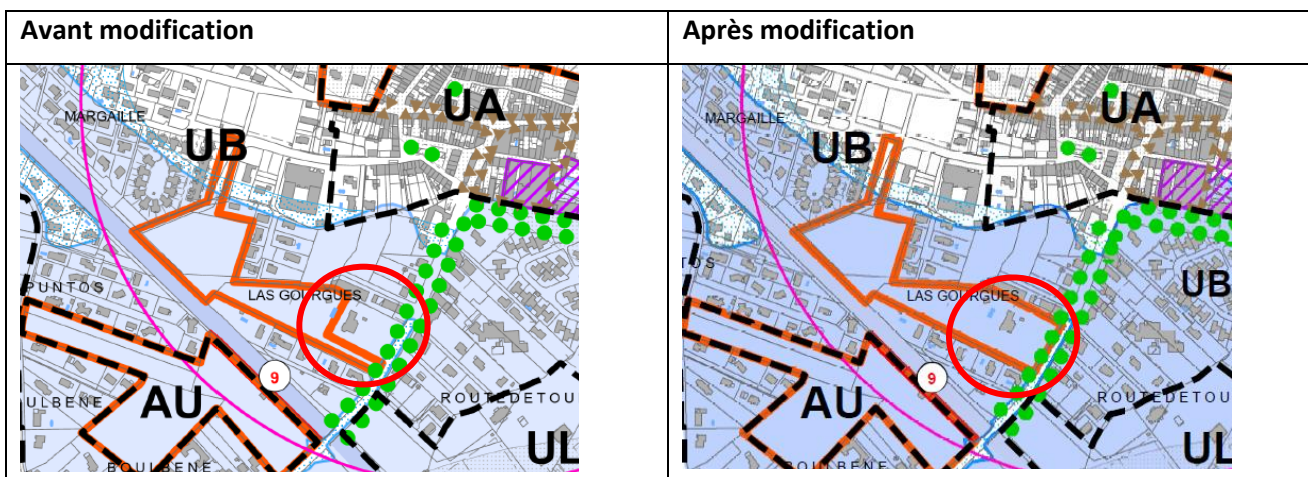
Les articles UB6, UB10, et UB13 seront modifiés, en cohérence avec la nouvelle OAP Las Gourgues :

article	Règles avant modification	Règle après modification	Justifications
UB2	9- [.....] ...au moins 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.	9- [.....] ...au moins 20 à 30% au moins du nombre total de ^s logements familiaux, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.	La servitude concernant les logements à prix abordable s'applique uniquement aux <u>logements familiaux</u> car elle est destinée à créer des logements pour les jeunes ménages et primo-accédant. Les logements dédiés aux séniors ne sont donc pas concernés.
UB 6	Recul mini 6 m/RD 16	<u>Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :</u> <u>Recul mini 40 m/ RD 16 (avenue de l'Hers)</u> <u>Autres voies, l'implantation est libre</u> <u>Hers = 15 mètres/ berge de la rivière</u>	Préservation de l'espace arboré remarquable existant par le maintien d'un espace vert, non bâti en façade de l'avenue de l'Hers. Cet espace sera ouvert au public et participera à la vie du quartier et la mixité intergénérationnelle des usages de cet espace.
UB 10	Hauteur maxi = 7 mètres à la sablière	<u>Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :</u> <u>Les constructions doivent respecter les principes de hauteur décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de</u>	Encadrer un épannelage progressif des constructions, au fur et à mesure qu'on se rapproche de centre bourg (R+1 à R+3)

		<u>« Las Gourgues ».</u>	
UB 12	1. Habitat : 2 places par logement de 0 à 120 m ² et une place supplémentaire au-delà de 120 m ² 8. Stationnement deux roues : 1pl/tranche de 80 m ² SDP	1. Habitat : 1.3. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » <u>Le nombre et la répartition des places de stationnement doivent respecter les principes décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».</u> 8.1. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » : <u>Le stationnement pour les deux roues devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».</u>	Nécessité de différencier les règles de stationnement pour les logements seniors et les logements familiaux, car les usages et les besoins ne sont pas les mêmes
UB 13	<u>2.1. Espaces boisés et plantations existantes :</u> Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.	Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » <u>Les arbres remarquables existants sur les espaces ouverts au public doivent être identifiés et préservés. Lorsque leur suppression est inévitable et dûment justifiée, chaque sujet supprimé doit être remplacé par au moins deux arbres de haute tige.</u>	Prescriptions spécifiques, dans le secteur de Las Gourgues permettant la préservation des arbres remarquables existants dans les espaces verts ouverts au public, notamment en bordure de la RD 16

4.1.5. Modification du règlement graphique

❖ modification du périmètre de l'OAP Las Gourgues



4.2 Refonte des règles de stationnement pour les logements individuels

Face au constat de difficultés de stationnement des véhicules pour les logements en zones UB et AU, les élus communaux souhaitent mieux adapter les règles face aux usages observés.

Les évolutions des règles, ainsi que leur justification sont décrites dans le tableau suivant :

Zone du PLU	Règle stationnement habitat	Proposition de modification	justification
UB AU	Pour les constructions nouvelles uniquement : 1 pl/90 m ² SdP	<u>2 pl de 0 à 120 m² + 1 pl supplémentaire par tranche de 60 m²</u> <u>la règle s'appliquera dans le cas d'extension réhabilitation, de changement de destination dès lors qu'il y a création de logements.</u> <u>Dans le cas de transformation d'un garage en habitation, le nombre de stationnement devra être maintenu sur la parcelle.</u>	L'objectif de la règle est d'obtenir au moins deux places de stationnement par logement, notamment dans les secteurs pavillonnaires, afin de limiter les stationnements non autorisés sur le domaine public et prendre en compte le cas de ménages dont le parc automobile augmente, en fonction de l'âge des enfants. Précision nécessaire en cas de transformation d'un garage en pièce d'habitation.

4.2.1. Modification du règlement écrit

Les généralités et l'alinéa 1 des articles UB 12 et AU 12 sont modifiés ainsi :

~~Il n'est pas prévu de règle particulière dans les cas suivants :~~

Cet article concerne :

- ~~➤ reconstruction de bâtiment après sinistre~~
- les constructions nouvelles (hors annexes)
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher
- changement de destination ou d'affectation des constructions
- ~~➤ aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants~~
- logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état pour lesquels il est fait application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

~~Pour les constructions nouvelles,~~ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions et comprendre :

1. Habitat :

1.1. Il est exigé au minimum ~~une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher~~ deux places de stationnement par logement de 0 à 120 m² de surface de plancher. Au-delà, une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 60 m² de surface de plancher.

1.2. Dans le cas d'une transformation du garage d'une habitation existante, en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

4.3. Simplification et clarification des règles en zones agricole et naturelle

Les zones agricoles et naturelles du PLU sont des zones, en principe, inconstructible ou pour lesquelles la constructibilité doit être très limitée. Parallèlement, les possibilités d'évolution des constructions à vocation d'habitat situées en zones agricole ou naturelle sont précisées de façon à continuer à entretenir le bâti existant. Ainsi, des dispositions spécifiques ont été prévues par la loi pour gérer le bâti existant notamment avec les lois ALUR, LAAF et Macron. Il s'agit, d'une part, du changement de destination des bâtiments existants (article L151-11 du code de l'urbanisme), d'autre part, de l'extension et de la construction d'annexes des constructions d'habitation existantes en zone A ou N (article L. 151-12 du code de l'urbanisme). Cette dernière règle était identifiée par des sous-secteurs Ah ou Nh dans le PLU en vigueur.

Il s'agit ici de supprimer les nombreux sous-secteurs Ah, ainsi que les deux sous-secteurs Nh en basculant la possibilité d'extension des constructions existantes à vocation d'habitat dans le règlement écrit des zones A et N,

4.3.1 Modification du règlement écrit

La suppression des secteurs Ah et Nh et intégration des règles liées aux extensions et annexes à l'habitat dans le règlement des zones A et N, entraîne les modifications suivantes :

- ❖ modification des alinéas 3 et 4 de l'article 3 des dispositions générales

3- Les ZONES AGRICOLES sont :

- *la zone A* correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la valeur économique des sols et de la qualité des paysages. Cette zone comprend des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- ~~Secteur Ah correspond à des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.~~

Cette zone est concernée par le risque de débordement de l'Hers Mort. La zone inondable est reportée sur le règlement graphique. Elle est également concernée par le risque technologique. Les périmètres Z1 et Z2 sont reportés sur le règlement graphique.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole,
- de prendre en compte les risques liés au débordement de l'Hers et les risques technologiques

Repérées aux plans par leurs indices respectifs A, **Ah**, et délimitées par un tireté.

4- Les ZONES NATURELLES sont :

- *La zone N* correspond à la zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique). Cette zone comprend des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.
- - Secteur NL correspond à une zone de nature à vocation intercommunale destiné à recevoir des activités sportives, de nature et de loisirs.
 - ~~- Secteur Nh : correspond à des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.~~
 - Secteur Nhp : correspond à des fonds de jardins dont la construction principale est intégrée en zone urbaine.
 - Secteur Na : correspond à des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière (et activités assimilées) qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- de protéger la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- de prévoir l'aménagement d'une zone de nature intercommunale permettant des activités sportive, et de loisirs.

Repérées aux plans par leurs indices respectifs N, NL, **Nh**, Nhp, Na délimitées par un tireté.

Pour la zone A**❖ Modification de l'alinéa 9 de l'article A2**

9. Dans le secteur Ah: L'aménagement, et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, ~~commerces, services et artisanat~~ sont autorisés à condition :

- que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface totale de la construction existante
- que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux.
- que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

~~Le changement de destination est autorisé à condition:~~

- ~~— que les travaux ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et les milieux naturels, paysagers et architecturaux.~~
- ~~— que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.~~

Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, ...) aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum déterminé autour des bâtiments existants.

❖ L'article A5 étant supprimé par la loi ALUR, il n'y a pas lieu de le modifier

❖ Modification de l'alinéa 3 de l'article A7

3. Dans le secteur Ah: Les piscines enterrées non couvertes devront être implantée à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives.

Pour la zone N**❖ Modification de l'alinéa 1 de l'article N2**

1. Dans le secteur Nh, ~~S~~ sont autorisées les extensions et surélévations de bâtiments existants à vocation d'habitat, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface totale de la construction existante, que les travaux ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction d'origine et que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, ...) aux locaux d'habitation existants sont autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum, déterminé autour des bâtiments existants.

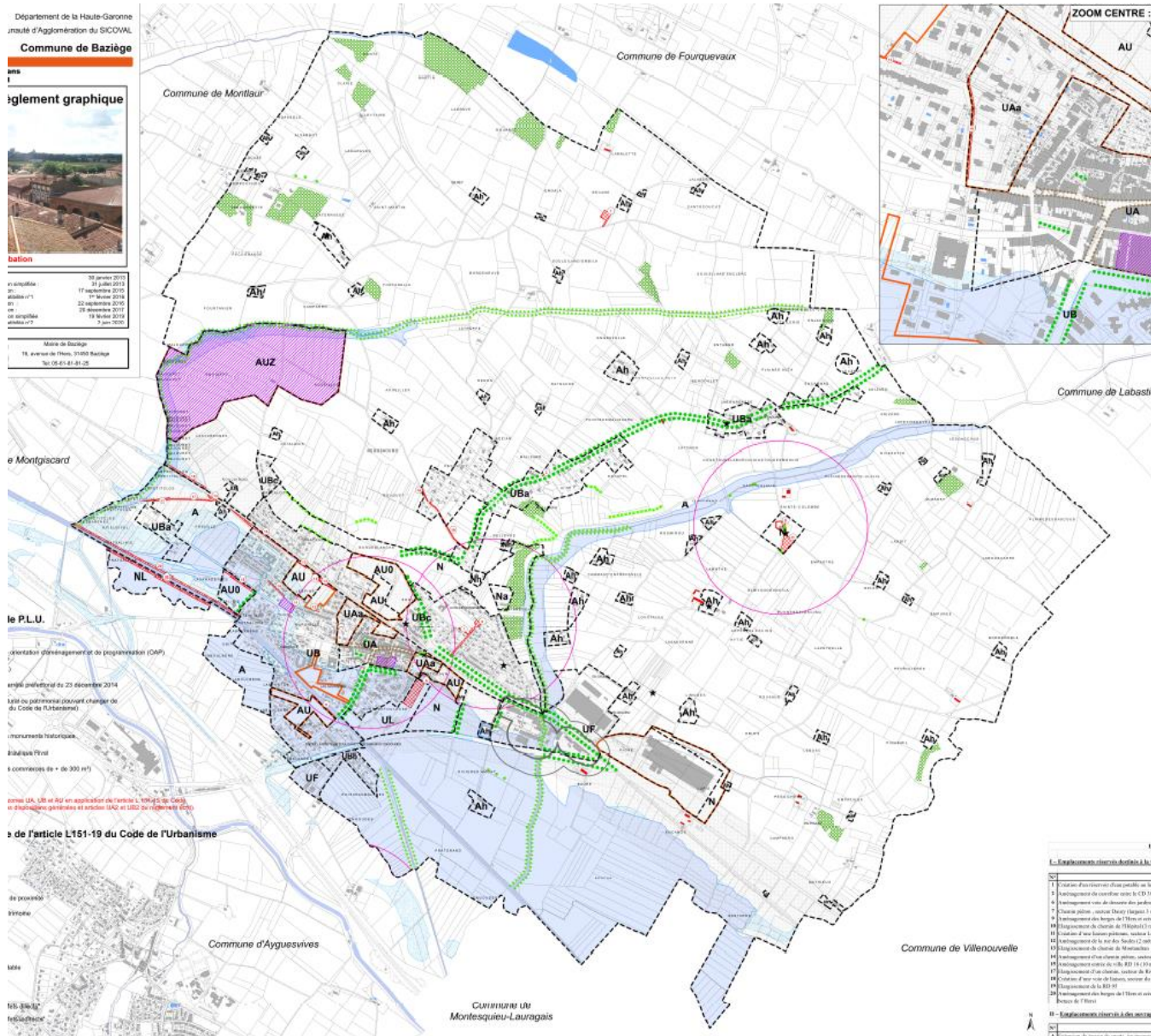
❖ Modification de l'alinéa 1 de l'article N10 :

1. Dans le secteur Nh, T toute construction ou installation **nouvelle** ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat.
- 4 mètres pour les autres constructions.

4^{ème} modification du PLU

4.3.2. Modification du règlement graphique

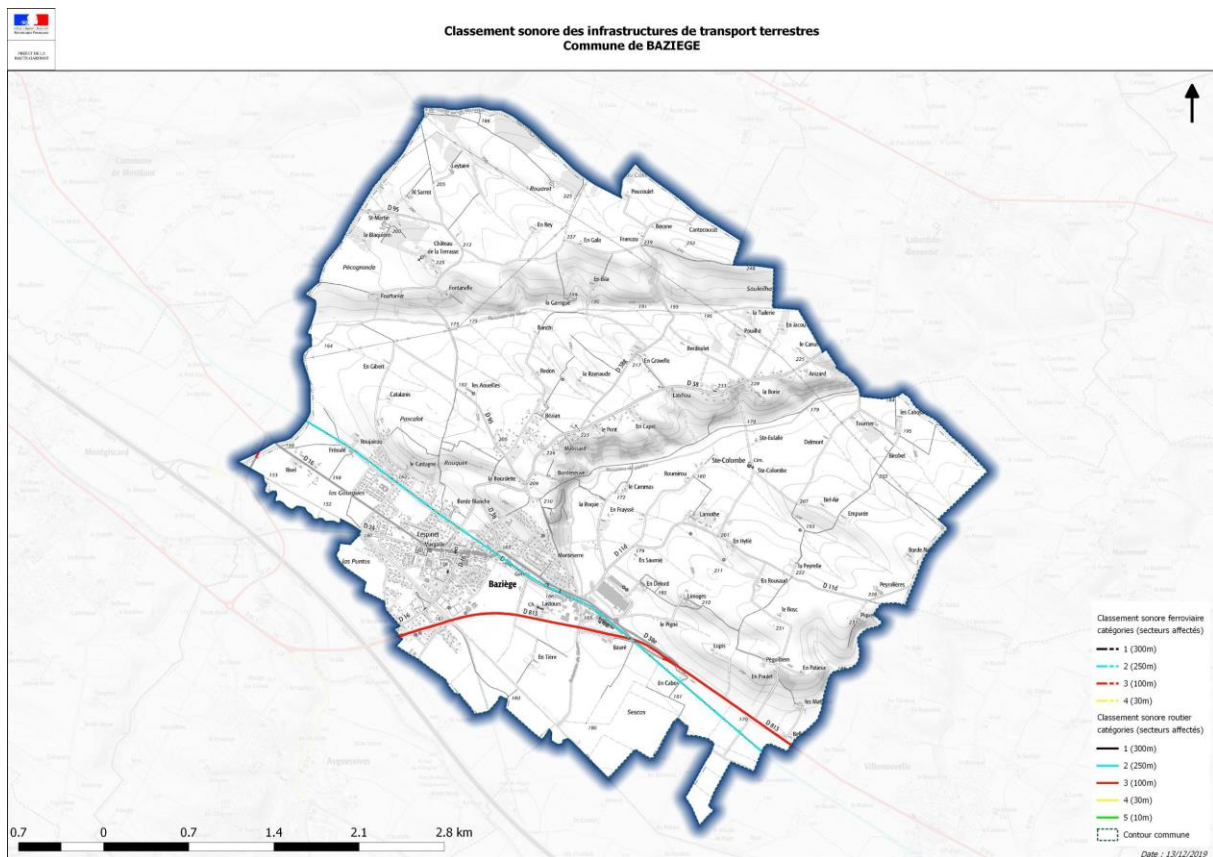


Extrait du règlement graphique avant modification

4.4 Mise à jour des annexes

4.4.1. Mise à jour de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres

Un nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été pris par le préfet le **4 décembre 2020**. Cet arrêté remplace celui datant du 23 décembre 2014. La commune de Baziège est concernée par la voie ferrée Toulouse Narbonne (catégorie 2=250m), la RD 813 (catégorie 3=100m), Ainsi, Le nouvel arrêté et ses annexes sera mis à jour dans le PLU (pièce 5.3.1.)



❖ Modification du règlement graphique et du règlement écrit

Les zones de bruits associées à ces infrastructures sont représentées sur le règlement graphique du PLU et ne sont pas modifiées par ce nouvel arrêté. Toute référence à l'arrêté du 23 décembre 2014 dans le règlement écrit ou graphique, sera remplacée par le terme « **arrêté du 4 décembre 2020** ».

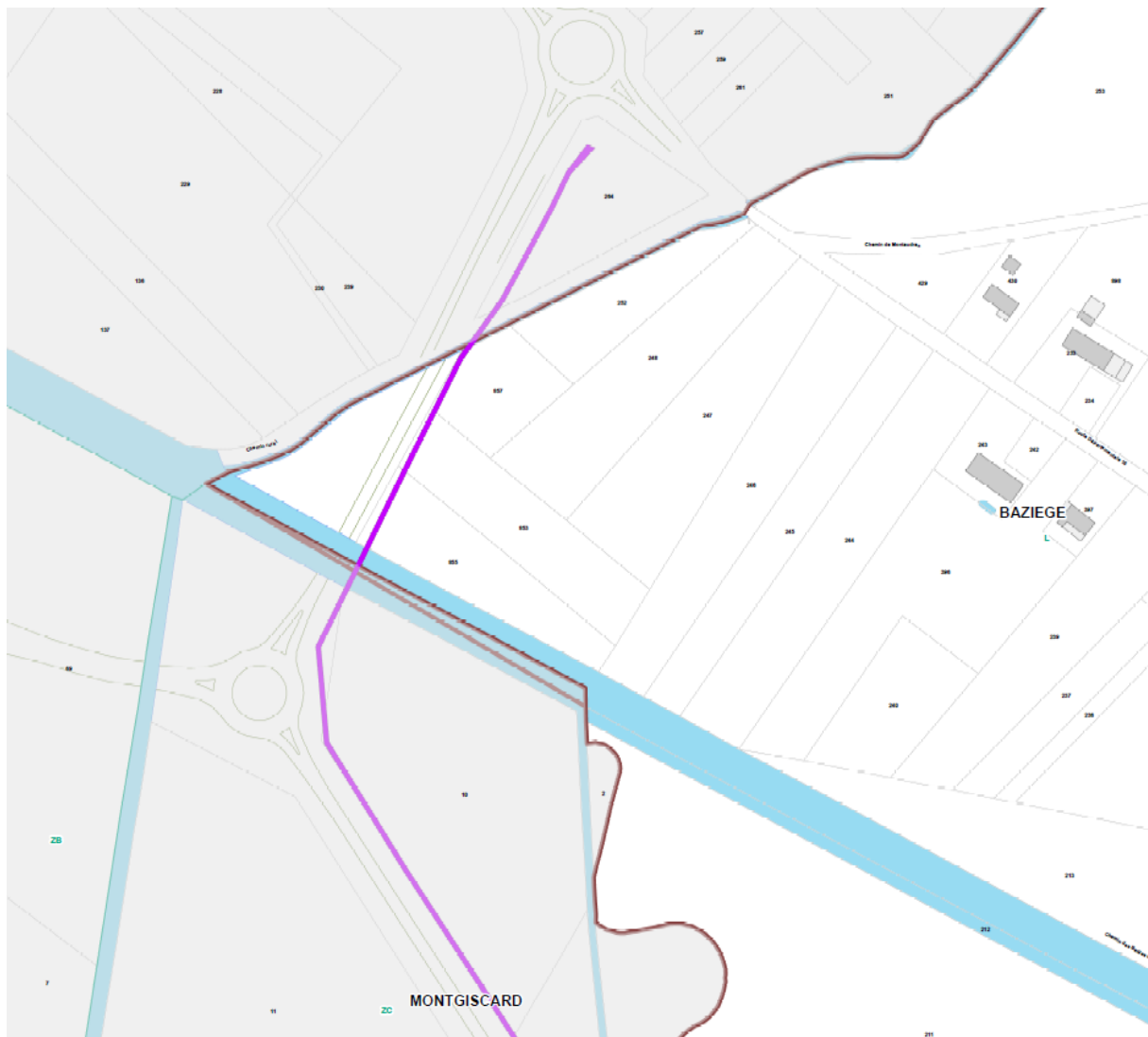
4.2.2. Intégration de l'arrêté préfectoral portant établissement des servitudes légales nécessaires au passage de canalisations d'assainissement sur fonds privés dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Rivel

Dans le cadre du raccordement de la future ZAC du Rivel à la station d'épuration d'Ayguesvives, un arrêté préfectoral a été pris le 2 juin 2020 portant sur l'établissement de servitudes nécessaires au passage de canalisations sur fonds privés, sur une bande de 3 mètres en moyenne.

❖ Création d'une annexe

Une annexe est créée dans le dossier des servitudes d'utilités publiques du PLU (pièce 5.2.4.) où sont intégrés l'arrêté préfectoral complet, ainsi que le plan où figure le tracé de la servitude sur la commune de Baziège.

Extrait du plan du tracé de la servitude d'utilité publique (Pièce 5.2.4.)



4.5 Quelques ajustements règlementaires

4.5.1. Corriger une erreur matérielle

L'article 10 des zones UA, UB, AU, A et N indique que la hauteur maximale autorisée s'applique à toute construction **nouvelle**. Or, dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'applique pas. Afin de corriger cette omission involontaire, il convient de supprimer le terme « construction **nouvelle** » dans chaque article pour que la règle s'applique à toutes les catégories de constructions.

Ainsi, l'article 10 de l'ensemble des zones est modifié ainsi :

Exemple de l'article UA10 :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation **nouvelle** ne pourra excéder 9 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise à condition de s'inscrire dans le prolongement d'une construction existante supérieure à 9 mètres sans dépasser une hauteur maximale de 12 mètres.

Dans le secteur UAa, toute construction ou installation **nouvelle** ne pourra excéder 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...)
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

4.5.2. Imposer un espace collectif pour les opérations d'ensemble

Dans l'objectif de maintenir la qualité de vie qui caractérise Baziège et offrir aux habitants futurs des espaces de respiration et de convivialité, la commune souhaite préciser la destination et les fonctions des espaces collectifs imposés dans le cadre d'opérations d'aménagement, notamment pour les opérations de plus de 20 logements (Arbres fruitiers, jeux pour enfants, etc...).

Pour cela l'alinéa 2.5 de l'article 13 des zones UB et AU sera complété comme suit :

Pour l'article UB 13 :

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de ~~500 m² de surface de plancher~~ 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé ~~soit en espace vert, soit en aire de jeux.~~ Au-delà de 20 logements, cet espace comprendra obligatoirement la plantation d'arbres fruitiers, d'aires de jeux pour enfants et d'espaces de loisirs et de repos (parcours de santé, repos, etc...)

Pour l'article AU 13 :

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Des espaces collectifs d'accompagnement à créer représenteront 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés et aménagés ~~soit en espace vert et liaisons douces, soit en aire de jeux~~ et devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent de PLU. Pour les opérations de plus de 20 logements, ces espaces comprendront obligatoirement la plantation d'arbres fruitiers, d'aires de jeux pour enfants et d'espaces de loisirs et de repos (parcours de santé, repos, etc...)

4.5.2. Modifier l'emprise au sol dans le secteur UBa

Le secteur UBa correspond à des constructions en diffus le long de routes départementales, souvent en ligne de crête ou sur les coteaux. Les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau

4^{ème} modification du PLU

d'assainissement collectif. Les parcelles, souvent assez grandes, peuvent faire l'objet de divisions qui génèrent des constructions nouvelles, parfois mal intégrées dans le paysage.

Dans l'objectif de préserver l'impact des constructions nouvelles sur le paysage, la commune souhaite limiter la hauteur autorisée à 5 mètres (RDC + combles). En contrepartie, afin de permettre une densification douce, sur des terrains plus petits, l'emprise au sol sera augmentée à 25%.

Ainsi, un alinéa est ajouté dans l'article 10 de la zone UB:

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ~~nouvelle~~ ne pourra excéder 7 mètres. Toutefois, lorsque la construction est édifiée en limite séparative, la hauteur sur ladite limite ne pourra excéder 3 mètres.

2. **Dans le secteur UBc** : cette hauteur peut être dépassée dans le cas de terrain en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel, sans création d'un niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée +1 étage maximum.

3. **Dans le secteur UBa** : Toute construction ou installation ne pourra excéder 5 mètres.

4. **Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues »**

Les constructions doivent respecter les principes de hauteur décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...)
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

De plus, l'article 9 de la zone UB est modifié comme suit :

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB : Néant.

UBa : ~~15%~~25%

UBb : 30%

UBc : 50%

4.5.3. Exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol dans les zones urbaines

Afin d'éviter toute ambiguïté sur l'application du calcul de l'emprise au sol, il convient de préciser et de clarifier la définition du lexique. De plus, compte tenu de la réduction des surfaces des parcelles constructibles et de la capacité des piscines non couvertes à retenir l'eau de pluie, il est décidé de ne pas compter les piscines dans le calcul de l'emprise au sol en zone UB

La définition du Coefficient de l'emprise au sol du **lexique** sera modifiée ainsi :

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

~~Il s'agit du rapport en pourcentage de la surface de plancher détaillée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une unité foncière par la superficie de cette unité foncière.~~

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (Croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol, **sauf si le règlement du PLU indique le contraire.**

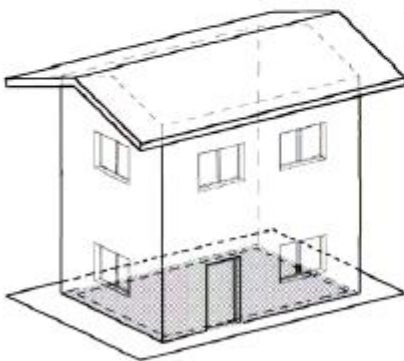
Croquis 18



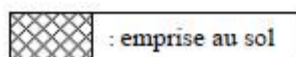
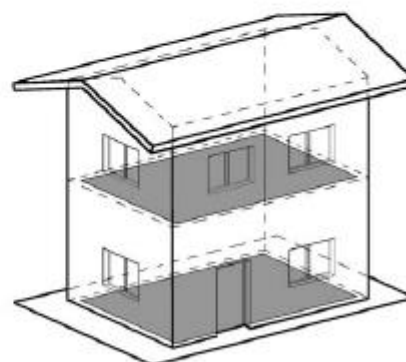
Croquis 18 bis



Croquis 19



Croquis 19 bis



L'article UB 9 sera modifié ainsi :

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB : Néant.

UBa : ~~15%~~ 25%

UBb : 30%

UBc : 50%

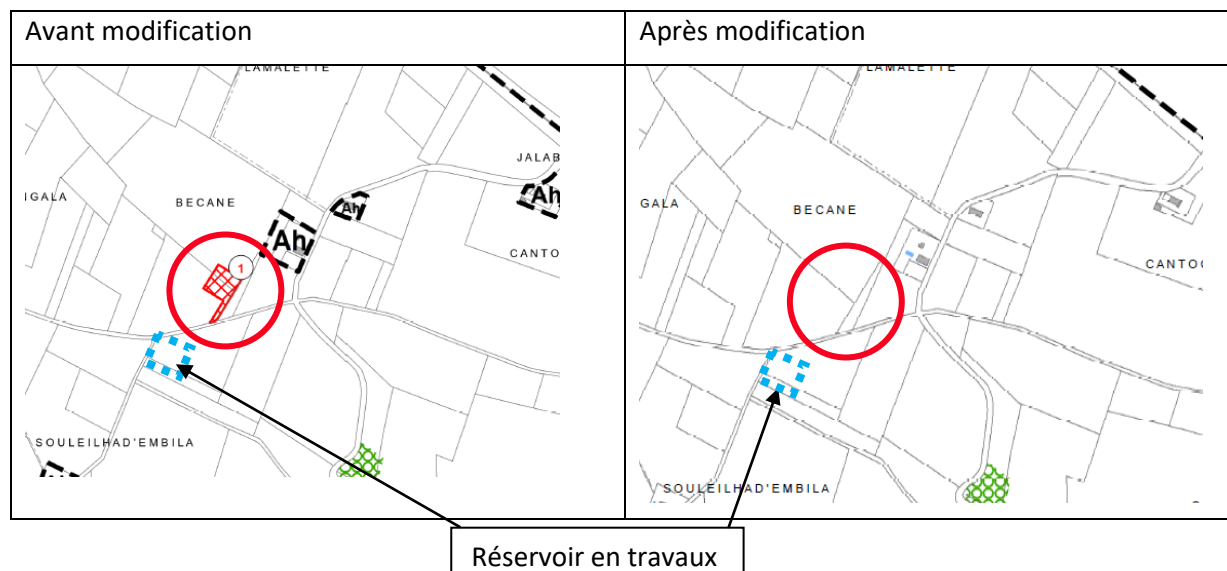
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Etant donné que l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée dans les zones UA et AU, il n'est pas nécessaire d'apporter de modification.

4.5.4. Suppression de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n° 1, au bénéfice du SMEA-Réseau 31, est destiné à la création d'un réservoir d'eau potable au lieu-dit « Bécane ». Aujourd'hui, le projet a évolué et notamment son emplacement sur un site à proximité qui convenait mieux, après négociation avec le propriétaire. Les travaux du réservoir ont démarré. Par courrier du 31 décembre 2021 (courrier joint en annexe), le Président de Réseau 31 demande l'abandon de cet emplacement réservé. La suppression de cet emplacement réservé entraîne la modification du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

Le règlement graphique est ainsi modifié :



L'emplacement réservé n°1 est supprimé de la liste figurant sur le règlement graphique :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I – Emplacements réservés destinés à la voirie

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un réservoir d'eau potable au lieu dit "Dessan"	SMEA 31	2 530 m²
2	Aménagement du carrefour entre le CD 38 et le CD 38g Lieu-dit « pointe de Malissard »	Commune	100 m ²
6	Aménagement voie de desserte des jardins du Phare	Commune	3 169 m ²
7	Chemin piéton , secteur Daury (largeur 3 mètres)	Commune	194 m ²
9	Aménagement des berges de l'Hers et création d'un cheminement piétons/cycles, secteur Boulbènes (10 m)	Commune	1 982 m ²
10	Elargissement du chemin de l'Hôpital (3 m)	Commune	480 m ²
11	Création d'une liaison piétonne, secteur Lespinet (largeur 3 mètres)	Commune	100 m ²
12	Aménagement de la rue des Saules (2 mètres)	Commune	179 m ²
13	Elargissement du chemin de Montaudran	Commune	6 262 m ²
14	Aménagement d'un chemin piéton, secteur Lespinet (7 m)	Commune	902 m ²
15	Aménagement entrée de ville RD 16 (10 m au sud de la voie).	Commune	2157 m ²
17	Elargissement d'un chemin, secteur du Rivel	Commune	2 630 m ²
18	Création d'une voie de liaison, secteur du Rivel	Commune	3 476 m ²
19	Elargissement de la RD 95	Commune	2 319 m ²
20	Aménagement des berges de l'Hers et création d'un cheminement piétons/cycles(10 m de part et d'autre des berges de l'Hers)	Commune	18 100 m ²

II – Emplacements réservés à des ouvrages publics

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
A	Extension du terrain de sports, équipements publics et aire de stationnement ouverte au public	Commune	9 191 m ²
D	Préservation des abords de la chapelle de Sainte Colombe et aménagement d'espaces publics..	Commune	6 299 m ²

4.6. Synthèse des surfaces modifiées

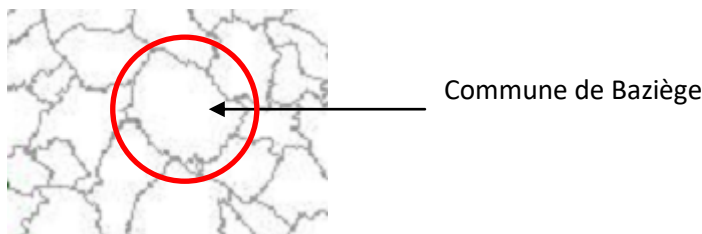
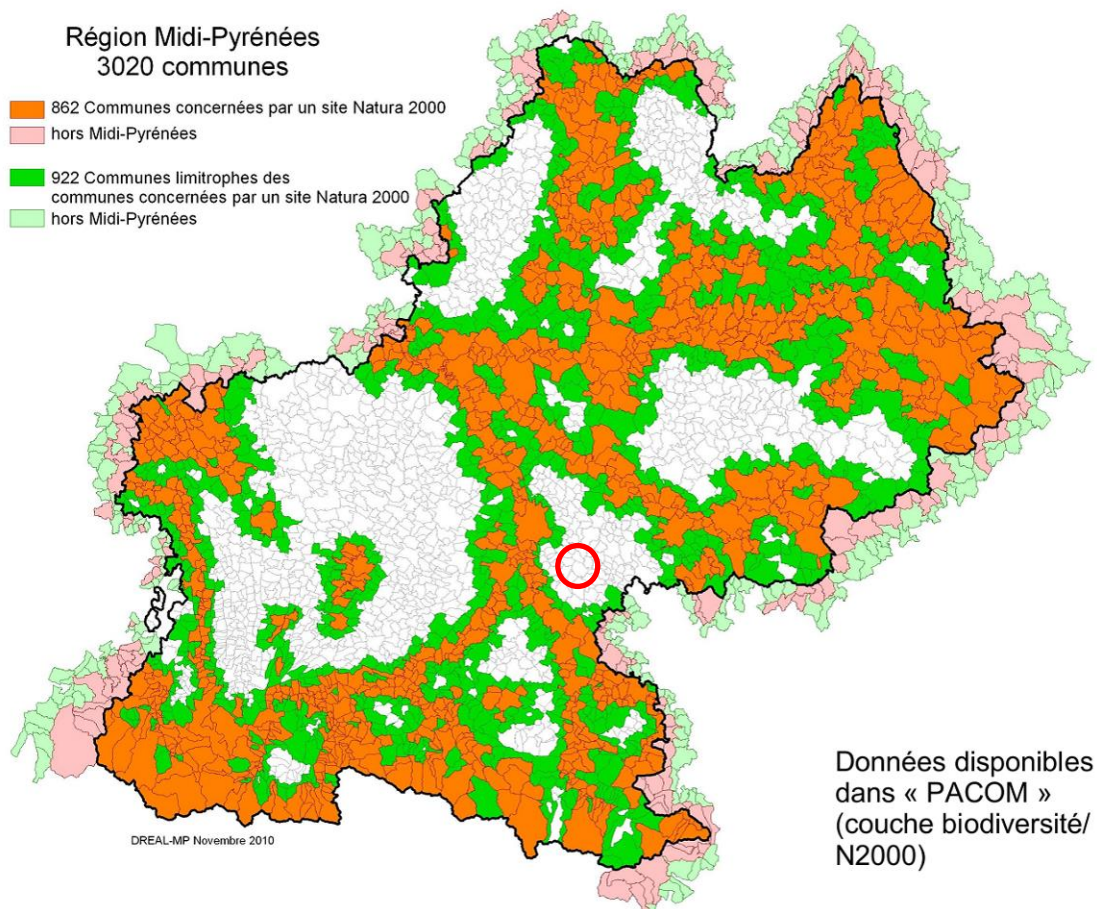
La seule modification des surfaces concerne le basculement des secteurs Ah et Nh, respectivement en zones A et N :

Plu en vigueur	Modification n°4 du PLU
Secteurs Ah	35,10 ha basculés en zone A
Secteurs Nh	0,85 ha basculés en N

V – INCIDENCES DES MODIFICATIONS

5.1. Incidences sur l'environnement

La commune de Baziège se situe à plus de 18 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse) et à plus de 13 km des communes limitrophes les plus proches (Espanès, Aureville, Vigoulet-Auzil, Pechbusque). Les modifications du PLU de Baziège ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative



Les différents objets de la modification portent sur des adaptations du règlement écrit et graphique. Les principales modifications consistent en l'extension d'une OAP en zone urbaine intégrant une parcelle bâtie et la suppression des secteurs Ah et Nh, basculés respectivement en zones A et N. Les modifications apportées permettront ainsi une meilleure cohérence et la densification d'un secteur urbain situé à proximité du centre du village.

L'ensemble des modifications n'auront pas d'incidences sur l'environnement, car elles portent uniquement sur les zones urbaines ou à urbaniser

5.2. Incidences sur les documents supra-communaux

5.2.1. Compatibilité avec le SCOT

Les principales modifications du PLU ne concernant pas les zones agricole ou naturelles protégées par le SCOT. L'OAP Las Gourgues s'inscrit dans la tâche urbaine identifiée dans le SCOT comme secteur d'intensification et renouvellement urbain. La présente modification est donc compatible avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en vigueur.

5.2.2. Compatibilité avec le PLH

La présente modification est compatible avec le PLH en vigueur au regard du vieillissement de la population et des besoins croissants de logements adaptés. L'application de la mixité sociale et générationnelle sur ce secteur répondra à tous les types de ménages.

VI – CONCLUSION

La présente modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. Les objets de la modification sont compatibles avec les orientations du PADD en vigueur. En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

ANNEXES

- 1- OAP Secteur de Las Gourgues avant modification
- 2- OAP secteur Las Gourgues après modification
- 3- Courrier Réseau 31

Avant modification

4. Le secteur de Las Gourgues

Ce secteur d'environ 2 hectares est constitué d'un ensemble foncier appartenant à plusieurs propriétaires dont la commune de Baziège. Ce secteur, situé à proximité immédiate du village (environ 300 m du groupe scolaire et 400 des commerces et services du centre), au sud-ouest du noyau villageois, en bordure de l'Hers. Ce secteur s'inscrit dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (aléa faible). Les constructions à édifier doivent respecter les contraintes constructives inscrites dans le règlement du PPRI de l'Hers mort.

Le secteur est desservi par les réseaux publics présents sur la rue de la Borne Millaire, le Chemin Célestin Anduze et l'avenue de l'Hers. Ces voies permettent de desservir l'ensemble des terrains, soit directement, soit sur fond voisin.

L'aménagement de ce secteur, devra être réalisé au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant d'accueillir environ 70 à 80 logements au total sous forme de maisons de ville, logements intermédiaires ou petits collectifs, dont au moins 20% seront dédiés à du locatif social et 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement). Les cheminements piétons existants devront être maintenus, mis en réseau et renforcés afin de privilégier des liaisons vers le village et le groupe scolaire.



Vue depuis le Chemin de de la Borne Millaire



Vue depuis l'Avenue de l'Hers



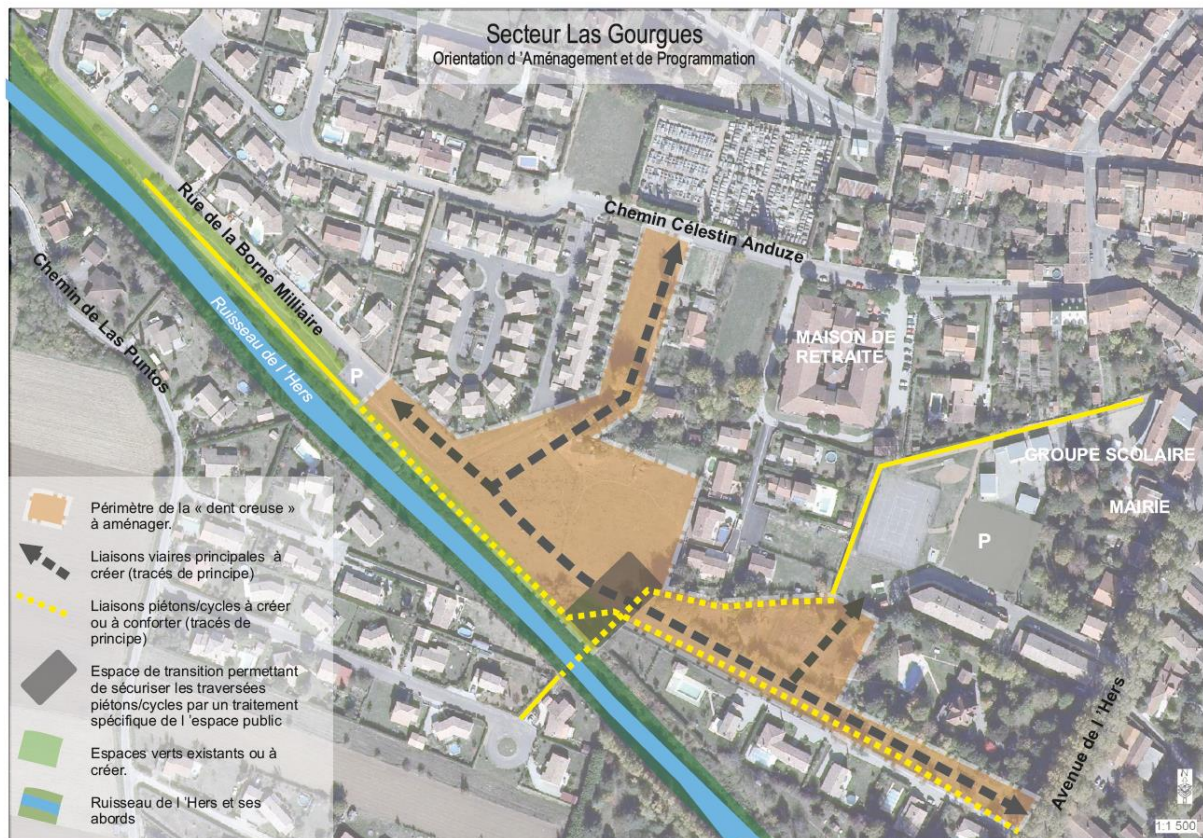
Vue depuis le Chemin Célestin Anduze

Les principes d'aménagement

Le quartier se développera dans un esprit de renforcement du centre ancien (mixité et densité, qualité urbaine), sur des terrains plats, en bordure du ruisseau de l'Hers. Une voie principale reliera le chemin Célestin Anduze et l'avenue de l'Hers (RD 16). Le chemin de la Borne Milliaire, ainsi que la voie desservant le parking public, devront également être mis en réseau avec les voies desservant le secteur. L'aménagement global de ce secteur devra intégrer la réalisation d'espaces verts et de cheminements piétons en liaison avec l'existant et les projets affichés dans le PADD. Une attention particulière devra être portée sur la traversée des chemins piétons avec la voirie par un traitement « apaisé ».

Les liaisons avec le centre ancien et le groupe scolaire seront renforcées par des cheminements piétons/cycles à créer. En règle générale, les voies doivent intégrer des places de stationnement longitudinales ou par petites poches, ainsi que des aménagements paysagers. La création d'espaces publics (placettes, espaces verts, liaisons piétons/cycle, etc....) renforceront la qualité urbaine et la qualité de vie dans ce quartier.

L'ensemble de l'aménagement du secteur doit être compatible avec l'orientation d'aménagement ci-dessous.



4. Le secteur de Las Gourgues

Le secteur de « Las Gourgues » d'environ 2,7 hectares, est constitué d'un ensemble foncier non bâti appartenant à plusieurs propriétaires dont la commune de Baziège. Il correspond à une « dent creuse » non bâtie et d'une grande parcelle bâtie d'environ 1,3 ha. Cette parcelle comprend une habitation cossue avec piscine et tennis privé, mais sans caractère patrimonial avéré. En revanche, le parc arboré aux abords de la construction présente un intérêt naturel et paysager qu'il convient de maintenir et de mettre en valeur.

Le secteur est idéalement situé à proximité immédiate du village (environ 300 m du groupe scolaire et 400 des commerces et services du centre bourg), au sud-ouest du noyau villageois, en bordure de l'Hers.

Le secteur est desservi par les réseaux publics présents sur la rue de la Borne Millaire, le Chemin Célestin Anduze et l'avenue de l'Hers. Ces voies permettent de desservir l'ensemble des terrains, soit directement, soit sur fond voisin. La commune est raccordée à la nouvelle station d'épuration d'Ayguesvives dont les capacités sont suffisantes pour accueillir les logements supplémentaires.



Vue depuis le Chemin de de la Borne Millaire



Vue depuis l'Avenue de l'Hers



Vue depuis le Chemin Célestin Anduze



Vue du parc arboré et de la construction existante donnant sur l'avenue de l'Hers

Les enjeux et contraintes

Le quartier se développera dans un esprit de renforcement du centre ancien (mixité et densité, qualité des espaces publics), sur des terrains plats, proche du ruisseau de l'Hers. Il s'inscrit dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (aléa faible). Les constructions à édifier doivent respecter les contraintes constructives inscrites dans le règlement du PPRI de l'Hers mort.

L'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur, a pour objectif :

- d'organiser la desserte et le stationnement des futures constructions, dans une logique de maillage avec les espaces publics et les cheminements doux du village et d'intégrer le secteur dans la continuité et la vie de quartier du bourg.
- de maintenir et mettre en valeur le parc arboré existant, face à l'avenue de l'Hers
- de répondre aux préconisations du SCOT et du PLH en vigueur
- de répondre aux enjeux d'optimisation du foncier disponible au cœur du village.

Les principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur, devra être réalisé au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pouvant accueillir environ 200 logements dont environ 150 logements collectifs dédiés aux séniors et environ 50 logements familiaux, sous forme de maisons de ville, logements intermédiaires et/ou petits collectifs. Au moins 20% de l'ensemble des logements créés, seront dédiés à du locatif social et 20 à 30% des logements familiaux seront dédiés à l'accession à prix abordable destinés aux jeunes ménages et primo accédant.

La résidence séniors comprendra des services associés (loisirs activités, prestataires de services, etc...) et sera gérée par un organisme spécialisé. Tous les logements seront conçus pour garantir le bien-être et une totale autonomie des occupants. Les logements seront de taille confortable avec des espaces extérieurs de qualité. Chaque logement sera occupé au maximum par 2 personnes.

Des espaces verts au sein de l'opération seront ouverts aux habitants de Baziège, de façon à favoriser le vivre ensemble et la qualité de vie au sein du quartier

L'aménagement global du secteur devra permettre de relier le chemin Célestin Anduze et l'avenue de l'Hers (RD 16). Le chemin de la Borne Milliaire, ainsi que la voie desservant le parking public, devront également être mis en réseau avec les voies desservant le secteur. L'aménagement de ce secteur devra également prévoir la réalisation d'espaces verts et de cheminements piétons en liaison avec l'existant et les projets affichés dans le PADD. Une attention particulière devra être portée sur les traversées des

cheminements piétons sur la voirie par un aménagement permettant de sécuriser l'ensemble des déplacements et de réduire la vitesse. Le traitement de ces traversées doit être de qualité, facilement identifiable pour tous les usagers.

Le parc arboré existant sera maintenu et mis en valeur en préservant les sujets remarquables, dans la mesure du possible, et en aménageant cet espace de façon à être utilisé par le public (jeux, repos, convivialités).

L'ensemble de l'aménagement du secteur doit être compatible avec le schéma d'aménagement ci-dessous :



Densité, formes urbaines et architecture

La densité et les formes urbaines devront s'inspirer de celles présente dans le centre bourg de Baziège (collectifs, maisons de ville, logements intermédiaires,...). La hauteur maximale des bâtiments devra respecter le schéma général de l'OAP, afin d'obtenir un épannelage progressif des constructions (R+1 à R+3), en fonction de leur situation et de leur destination. Le gabarit des constructions nouvelles ne devra pas provoquer de « dissonance » avec les constructions existantes.

- **sur le secteur dédié aux logements familiaux**, les constructions ne devront pas dépasser un étage (R+1), avec une hauteur maximale autour de 7 mètres mesurés à la sablière.
- **sur le secteur dédié aux logements seniors**, les constructions ne devront pas dépasser deux étages (R+2) avec une hauteur maximale autour de 9 mètres ou 3 étages (R+3), avec une hauteur maximale autour de 12 mètres, mesurés à la sablière, en application du schéma de l'OAP d'Aménagement et de Programmation ci-dessus.



Logements collectifs présents à proximité du secteur dédié aux logements seniors



Le centre bourg et ses formes urbaines

La conception de l'ensemble devra s'inspirer de l'architecture qui caractérise le centre bourg, notamment par l'utilisation de matériaux traditionnels locaux (terre cuite, pierre calcaire, bois, ...). Le rythme des façades et les couleurs doivent d'inspirer des constructions anciennes du centre bourg.



Constructions du centre bourg de Baziège pouvant servir de référence pour la réalisation des nouvelles constructions (Toiture, rythme des façades, ouvertures, couleurs, matériaux, ...)



Exemple de maisons de ville ou logements intermédiaires, en harmonie avec le noyau villageois par l'emploi de matériaux traditionnels locaux..



Exemple de maison de ville qui reprend les codes des constructions du centre bourg (mitoyenneté, composition et rythme des façades, couleurs,....)

La couleur des enduits et des menuiseries des nouvelles constructions, devra s'inspirer de la palette de couleurs réalisée par le service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Stationnement, circulation et espaces publics :

L'aménagement du secteur devra offrir une certaine « perméabilité » avec les quartiers environnants. Les espaces verts et les espaces communs réalisés au sein de chaque opération, seront ouverts aux habitants de Baziège, de façon à favoriser le vivre ensemble et renforcer la qualité de vie au sein du quartier. La fonction de chaque espace sera bien identifiable (aires de jeux, espace de loisirs et de repos, mail piétons, parcours de santé, etc....). Le végétal doit largement accompagner tout aménagement de l'espace public.



Promenade, type mail planté faisant référence au mail présent dans le bourg



Exemple d'aménagement d'espace public, destiné aux circulations douces, espaces de rencontre ou de repos.

Le traitement des voiries internes de chaque opération devra être adapté aux fonctions recherchées (desserte locale, voie principale, voie mixte, stationnement public ou privatif,). Le végétal doit largement accompagner tout aménagement de l'espace public.

Les voies créés doivent intégrer des places de stationnement longitudinales sur au moins un côté, ou de petites poches de stationnement. Les surfaces de stationnement seront traitées de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol.



Exemple de réalisation de revêtements perméables pour les stationnements



Le stationnement des véhicules doit respecter les normes suivantes :

- **pour le secteur destiné aux logements familiaux**, il sera demandé au minimum : deux places de stationnement de 0 à 120 m² de surface de plancher. Au-delà, une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 400 m² de surface de plancher autorisée, sera exigée sur les espaces communs de l'opération.

De plus, pour les constructions de logements collectifs ou intermédiaires, un local sécurisé pour le stationnement des deux roues devra être aménagé, avec au moins une place par tranche de 80 m² de surface de plancher bâtie.

- **Pour le secteur destiné aux logements spécifiques pour les seniors**, il sera demandé au minimum : une place de stationnement par tranche de trois logements autorisés, ainsi qu'une place destinée aux visiteurs, aménagée sur les espaces communs de l'opération, par tranche de 8 logements autorisés.

Le parking public situé proche du groupe scolaire, à proximité du secteur de « Las Gourgues » peut également être utilisé ponctuellement par les visiteurs, en dehors des horaires d'entrée et de sortie des élèves du groupe scolaire.

Le stationnement des deux roues n'est pas règlementé.

Paysage et environnement

Le secteur s'inscrit à l'intérieur d'un tissu urbain déjà constitué, sur un terrain plat, à proximité du ruisseau de l'Hers qui offre une limite naturelle dans le paysage. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte la présence de l'Hers et sa ripisylve, les préserver et les mettre en valeur.



Ruisseau de l'Hers et sa ripisylve



Clôture en façade de l'avenue de l'Hers (RD 16)

Une attention particulière devra être portée sur les aménagements paysagers des opérations. Le végétal prendra une large place dans les projets. Les limites entre le domaine public et le domaine privé, devront être traitées avec soin, de façon à participer à la qualité paysagère de l'ensemble.

Le parc arboré, les haies, clôtures et grilles existants en façade de l'avenue de l'Hers seront préservés et mis en valeur.

Toulouse, le 31 Décembre 2021

OT UINS
C 1A

Dossier suivi par :
Samuel DELANSAY
Tél : 05.61.24.83.35
Fax : 05.62.47.04.68
samuel.delansay@reseau31.fr
Réf. à rappeler : ING 2021/643
OP N°243100633-63

Monsieur Jean-François ROUSSEL
Maire de Baziège
MAIRIE DE BAZIEGE
HOTEL DE VILLE
31450 BAZIEGE

Monsieur le Maire,

Actuellement, le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement RESEAU 31 est bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1 de votre document d'urbanisme destiné à la création d'un réservoir d'eau potable au lieudit « Bécane » sur les parcelles C 106 et C 111.

Compte tenu de l'évolution de notre projet et notamment de sa localisation, je sollicite l'abandon de cet emplacement réservé.

Les services du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement Réseau31 restent à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Pierre LATTARD
Vice Président du Syndicat Mixte
de l'Eau et de l'Assainissement
de Haute-Garonne