

Modification n°4

3.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



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-	PREAMBULE	4
II-	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
1.	LE SECTEUR DE LESPINET	6
2.	LE SECTEUR DE BOULBENES	8
3.	LE SECTEUR D'EN COUSTAUD	10
4.	LE SECTEUR DE LAS GOURGUES.....	12
5.	LE SECTEUR EXTENSION DU VISENC.....	18
6.	LES SECTEURS AUTOUR DU CENTRE ANCIEN	20
7.	LE SECTEUR DE BORDE-BLANCHE	24

I- PREAMBULE

L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme dispose, que le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des orientations d'aménagement relatives à certains quartiers.

Dans le respect des orientations du PADD, ces dispositions indiquent les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, de permettre le renouvellement urbain et d'assurer le développement maîtrisé de la commune.

Ces orientations peuvent être présentées sous la forme de schémas et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement ne s'appliquent qu'à certains quartiers ou secteurs en application de l'article R123-3-1.

En fonction du caractère de la zone et notamment au regard de la desserte qui en est faite par les réseaux, l'orientation d'aménagement peut définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble¹, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans obligatoirement les suivre au pied de la lettre. La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement et de programmation décrivent des prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou quartiers en évolution, abordé sous un angle sectoriel. Cette partie plus technique est encadrée dans son contenu par l'article L 121-4.3 et R 123-3 du Code de l'urbanisme.

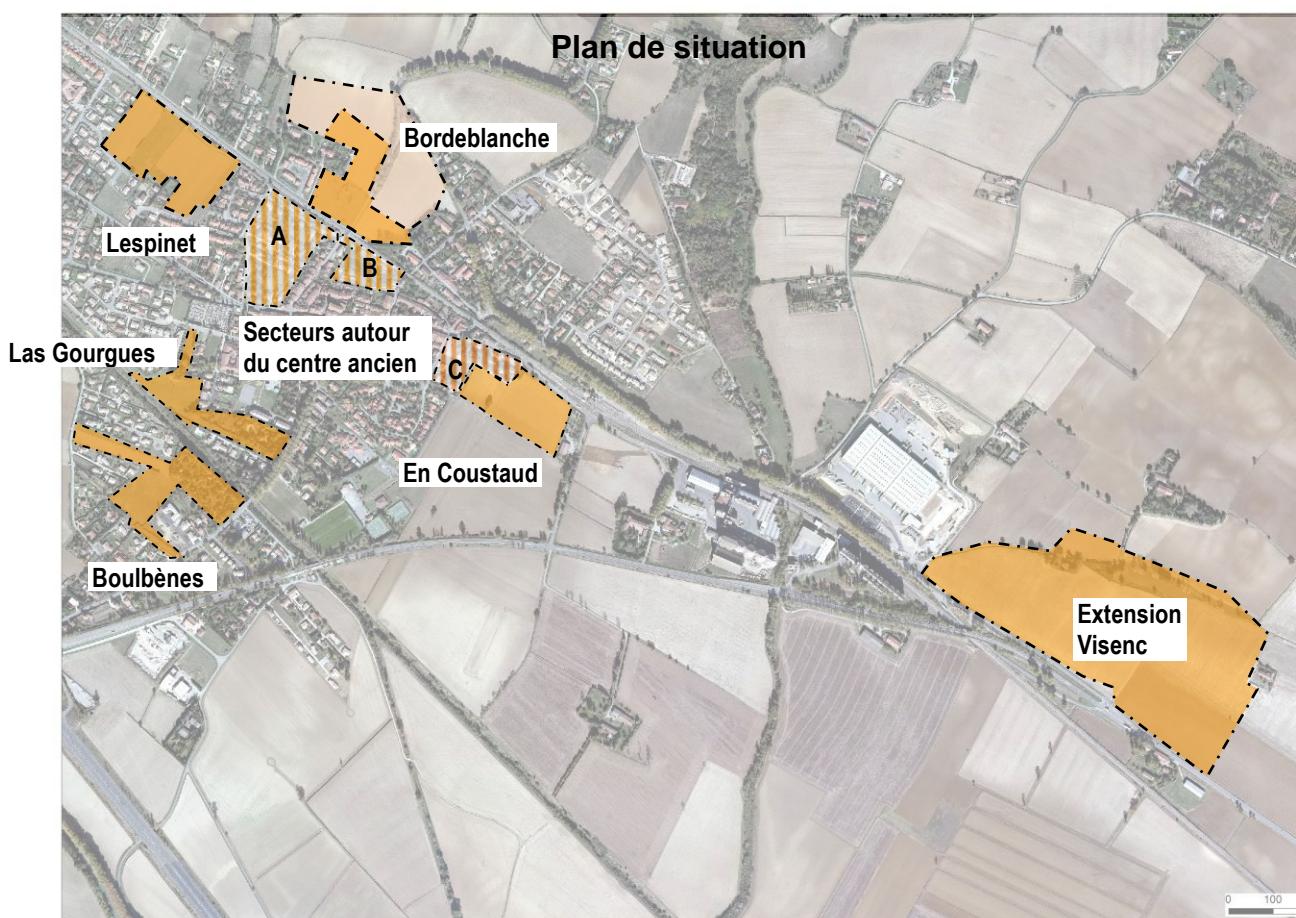
Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projet.

¹ Une opération d'aménagement d'ensemble est « une opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé »

II- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans l'objectif de faire face à une situation de pénurie du foncier constructible tout en luttant contre la spéculation foncière, la commune de Baziège souhaite maîtriser son développement futur en identifiant quatre secteurs en zone à urbaniser, une « dent creuse » en zone urbaine et trois sous-secteurs bâtis, situés à proximité immédiate du noyau villageois dont la densification est rendue possible. L'ensemble de ces secteurs fera l'objet d'une urbanisation maîtrisée avec des enjeux forts de mise en valeur des entrées de ville, de développement économique, de mixité, de diversité des formes urbaines et d'équilibre social.

Leur urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement inscrites dans le présent document.



1. LE SECTEUR DE LESPINET

Situé au nord-ouest de la commune, dans la plaine de l'Hers, à environ 500 mètres du centre du village, entre la RD 16 et la voie ferrée. Il constitue un ensemble d'environ 4,5 hectares, au centre de la zone pavillonnaire, à la jonction de deux tranches d'extensions urbaines.

Cet ensemble est constitué de parcelles étroites et longues. Il est composé de deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur A** correspond à un ensemble foncier d'environ 3,1 ha, destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du sous-secteur. La volonté est d'exploiter au mieux ce foncier proche du centre bourg en permettant d'accueillir environ 109 logements dont au moins 20% du nombre total de logements est dédié au logement locatif social et au moins 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement), soit au moins 50% de logements aidés sur l'ensemble du sous-secteur.

- **le sous-secteur B** correspond à un ensemble foncier d'environ 1,4 ha, destiné à recevoir des opérations d'habitat. L'aménagement de ce foncier, proche du centre bourg, permettra d'accueillir environ 49 logements au total (35 logements/ha), dont 22 sont déjà autorisés et sont intégrés dans le schéma d'orientation d'aménagement. Au moins 20% du nombre de logements restant à réaliser sont dédiés à du logement locatif social et 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH

L'ensemble du secteur de Lespinet est desservi par les réseaux publics. Il est actuellement principalement desservi par le chemin de Montaudran et la rue des Saules.



Vue depuis le chemin de Montaudran



Vue depuis la rue des Saules

Les principes d'aménagement

Le quartier s'organise autour d'un espace public linéaire, de type mail planté, à proximité duquel des constructions les plus denses seront implantées (petites résidences de logements collectifs et logements intermédiaires). On trouve ensuite des maisons en bandes ou maisons de ville, ainsi que des petits lots à bâtir, dans le prolongement des lotissements existants.

Les voies de desserte principales organisent un maillage fonctionnel du quartier (voir orientation d'aménagement ci-contre) des voies secondaires pourront être imaginées de façon à desservir certaines opérations. En règle générale l'aménagement des voies principales doit intégrer des places de stationnement longitudinales ou par poches, ainsi que des aménagements paysagers (alignements d'arbres, ilots plantés,...). Une réduction de la vitesse des véhicules motorisés doit être recherchée par la conception de ces espaces.

Des cheminements piétons/cycles devront faire la liaison avec le tissu pavillonnaire existant.

La majorité des constructions devra avoir une orientation optimum (Nord/Sud) de façon à permettre l'utilisation d'énergies renouvelables. Cette orientation s'harmonise également avec les constructions anciennes du village.

Une bande paysagée sera réservée le long du chemin de Montaudran de façon à réaliser un écran végétal entre les constructions et la voie ferrée.



2. LE SECTEUR DE BOULBENES

Ce secteur d'environ 3,5 hectares est constitué de parcelles étroites et longues enchevêtrées à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire existant diffus ou organisé en lanières. Situé au sud de la commune, à environ 500 m du noyau villageois, dans la plaine de l'Hers, le secteur est concerné par un risque d'inondabilité d'aléa faible, selon le Plan de prévention des risques. Les constructions sont possibles mais doivent répondre à des prescriptions techniques spécifiques.

Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur, ce dernier devra recevoir une opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité permettant d'accueillir 122 logements dont au moins 20% sont dédiés aux logements locatifs sociaux et au moins 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement), soit au moins 50% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

Le secteur est desservi par les réseaux publics présents sur l'avenue de l'Hers (RD 16) et le Chemin de Las Puntos.



Vue depuis le milieu du terrain vers le chemin de Las Puntos



Vue de l'Hers



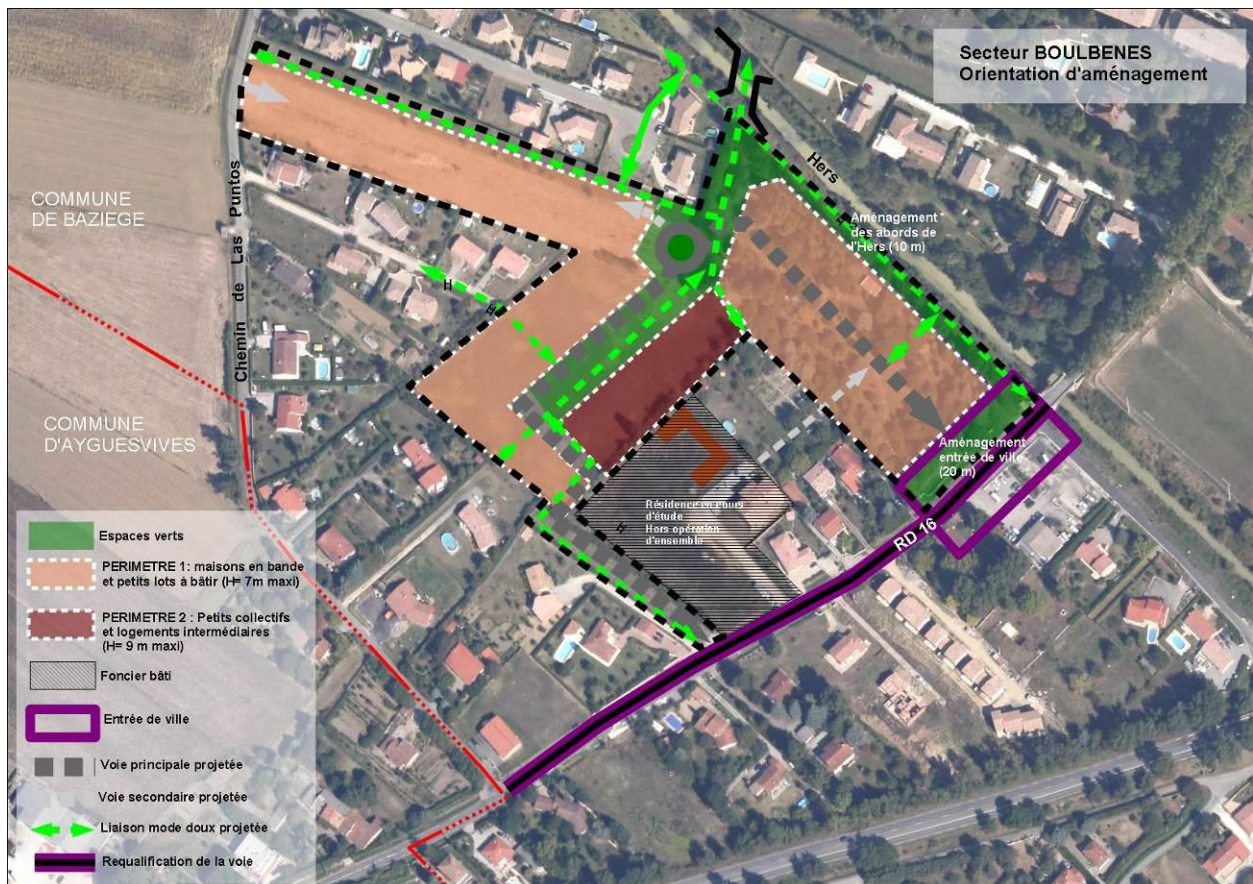
Vue de la RD 16 entrée de ville

Les principes d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur consiste principalement à faire un exercice de « couture » entre les différentes parcelles non construites et le tissu pavillonnaire existant de façon à retrouver une certaine cohérence d'ensemble.

La desserte principale de l'opération s'organise par un bouclage à partir de l'avenue de l'Hers (voir orientation d'aménagement ci-contre). Seuls quelques logements pourront être desservis par le chemin de Las Puntos afin de ne pas augmenter la circulation sur cette voie. En règle générale l'aménagement

de cette voie principale doit intégrer du stationnement par poche ou en longitudinal, ainsi que des aménagements paysagers (alignements d'arbres, îlots plantés,...). Une réduction de la vitesse des véhicules motorisés doit être recherchée par la conception de ces espaces. Le maillage de l'opération se fait principalement par des liaisons piétonnes et cycles et l'aménagement d'un parc linéaire sud-ouest/Nord Est, reliant les constructions existantes et les berges de l'Hers. La commune prévoit d'aménager une traversée du cours d'eau par une passerelle piétons/cycles. La façade de l'opération identifiée comme entrée de ville doit être à dominante paysagée et traitée avec le plus grand soin. Les constructions s'organisent à partir de la voie principale et dans certains cas par des voies secondaires. Une mixité des formes urbaines devra être recherchée en s'appuyant sur le tissu existant : petites résidences de logements collectifs et logements intermédiaires, maisons en bandes ou maisons de ville, ainsi que quelques petits lots à bâtir. Une bande de 10 mètres à partir de la berge de l'Hers sera réservé de façon à aménager les abords du cours d'eau et introduire des cheminements doux.



3. LE SECTEUR D'EN COUSTAUD

Ce secteur d'environ 2 hectares classé en zone AU, est constitué d'un ensemble parcellaire situé à proximité immédiate du village (environ 300 m) et de la gare SNCF (environ 500 m à pieds), sur le côté Est du village, dans la plaine de l'Hers. Bien que sa situation soit privilégiée, ce secteur présente des contraintes qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de son aménagement, à savoir, la proximité de la zone inondable (aléa faible) et la proximité de la voie ferrée (nuisances sonores).

Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur, ce dernier recevra une opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité permettant d'accueillir environ 100 logements dont au moins 20% sont dédiés aux logements locatifs sociaux et au moins 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement), soit au moins 50% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération.

Le secteur est desservi par les réseaux publics présents sur la rue des Pradines et le chemin de Lastours.



Vue depuis le Chemin de Lastours

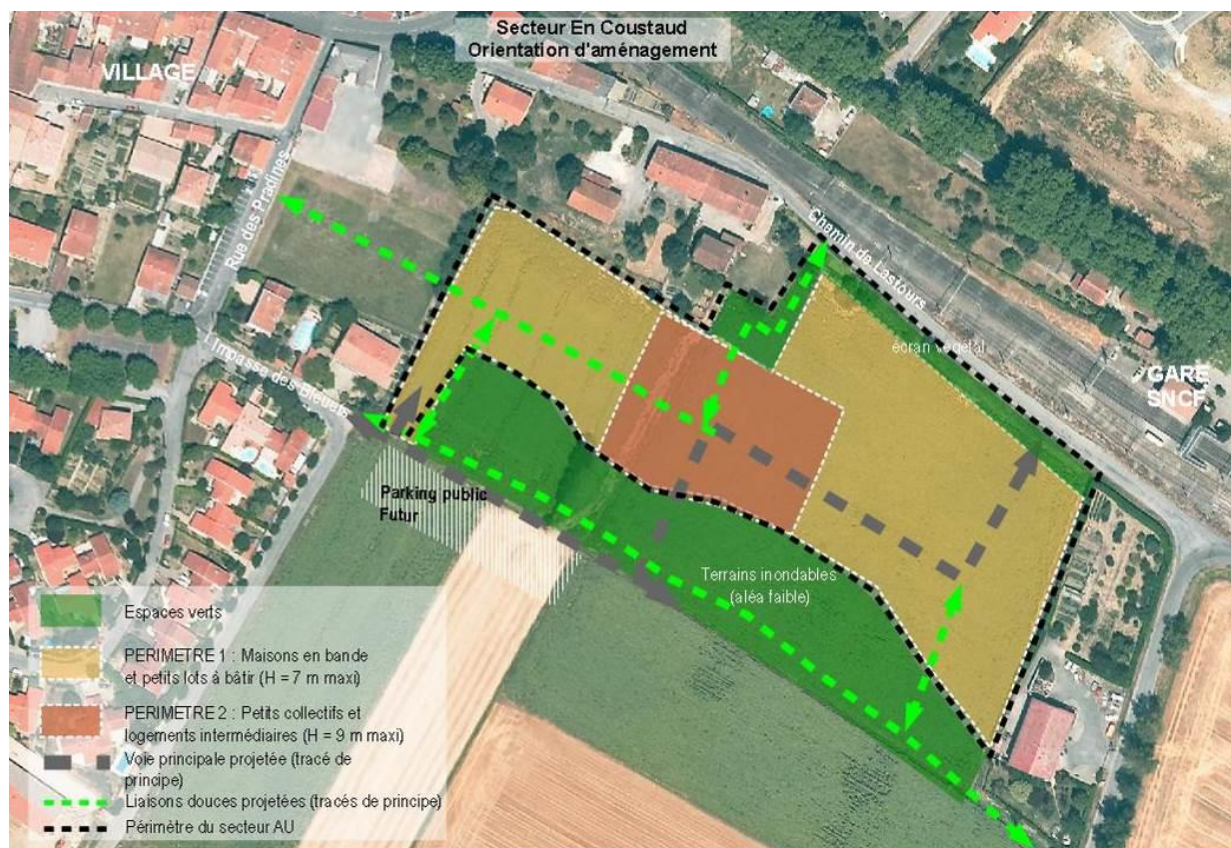


Vue depuis l'impasse des Bleuets

Les principes d'aménagement

Le quartier se développera dans un esprit d'extension du centre ancien (mixité et densité, qualité urbaine), sur des terrains plats non inondables. Une voie principale reliera les allées Paul Marty et le chemin de Lastours et pourra desservir un futur parking public. la zone inondable est réservée à des espaces verts (publics ou privés), selon l'orientation d'aménagement ci-dessous. Un écran végétal inscrit le long du chemin de Lastours viendra protéger du bruit et de la vue vis à vis de la voie ferrée.

La liaison du quartier avec le centre ancien et les équipements sportifs sera également renforcée par des cheminements piétons/cycles à créer. Les constructions devront s'implanter à partir d'un maillage des voies de dessertes organisées autour de la voie principale. En règle générale, les voies doivent intégrer des places de stationnement longitudinales ou par poches, ainsi que des aménagements paysagers. La création d'espaces publics de qualité (placettes, espaces verts, liaisons piétons/cycle, etc....) renforceront la qualité urbaine et la qualité de vie dans ce quartier.



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 seniors 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 seniors 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 Bazège (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 séniors**, 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation ci-dessus.



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 Bazège 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..

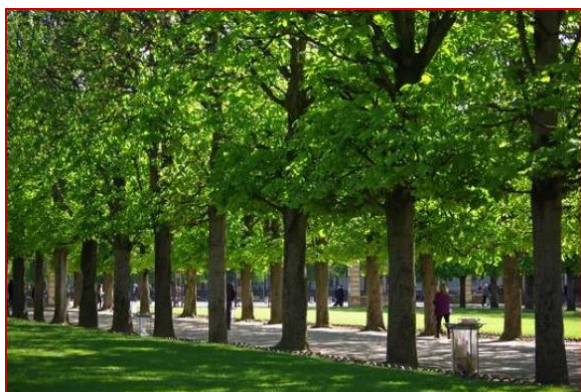


Exemple de maison de ville qui reprend les codes des constructions du centre bourg (mitoyenneté, composition et rythme des façades, couleurs,....)

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 privé,). Le végétal doit largement accompagner tout aménagement de l'espace public.

Les voies créées 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 séniors**, 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.

5. LE SECTEUR EXTENSION DU VISENC

Le secteur d'activités économiques du Visenc est actuellement constitué principalement de deux entreprises : la coopérative agricole ARTERRIS et ses silos, un entrepôt logistique Lidl Situé à proximité de la RD 813. Ce secteur est idéalement situé, à l'est du Sicoval, avec une liaison rapide vers l'échangeur A61 de Montgiscard. Pour cela, le carrefour RD38^e et RD 813 a été restructuré afin de permettre aux poids lourds de s'engager sur la RD 813 en toute sécurité.

Afin de poursuivre le développement économique de ce secteur, un foncier d'environ 20 hectares est destiné à recevoir un nouvel entrepôt logistique, permettant de renforcer l'activité économique et l'emploi.



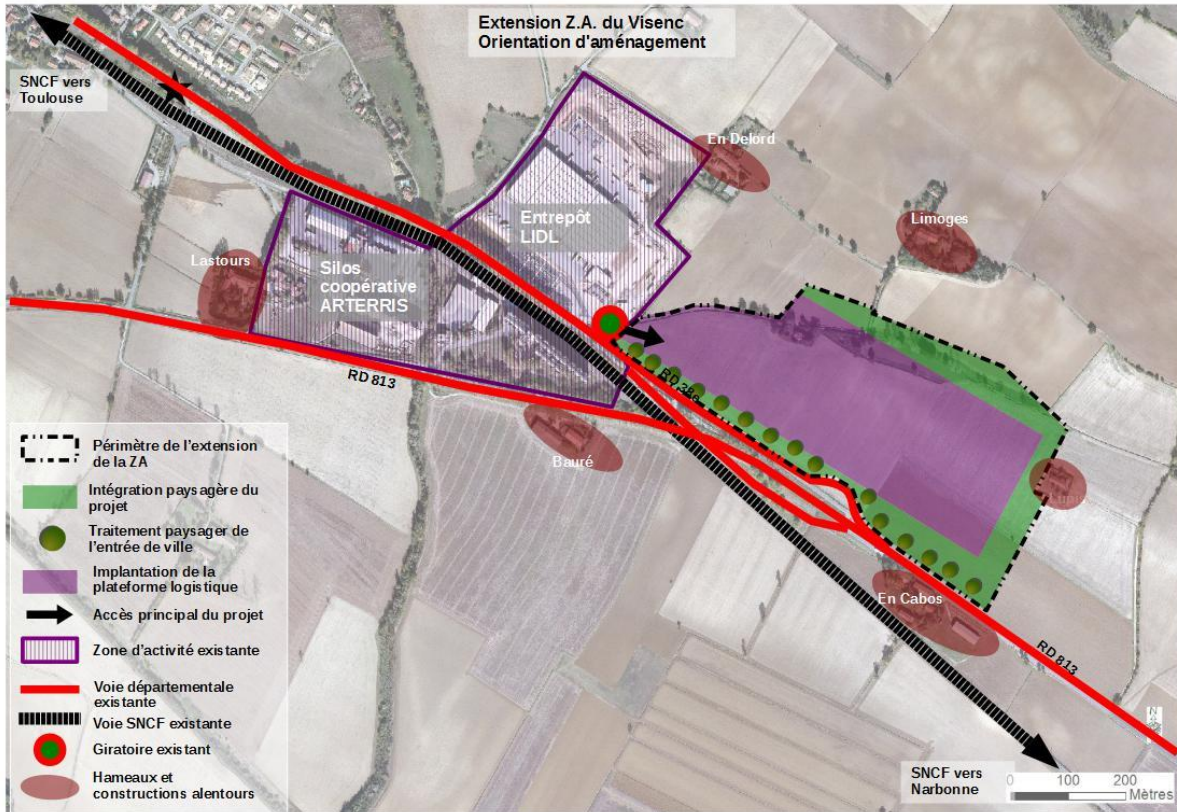
Vue depuis le Chemin de Pigné

Les principes d'aménagement

Le projet se développera dans le prolongement de l'entrepôt existant, le long de la RD 38^e, puis de la RD 813. L'implantation des constructions nouvelles le long de ces axes, devra permettre un aménagement paysager de qualité visant à intégrer les constructions et créer une entrée de ville qualitative.

L'accès principal se fera à partir du giratoire existant. Le projet, dans son ensemble, doit s'inscrire dans une démarche de bonne intégration dans le site. Les déblais et remblais nécessaires au projet devront être traités avec le plus grand soin, par un aménagement paysager de qualité : massifs boisés, noues plantées, plantations basses ou arbustives, etc), le choix d'essences locales pour ces plantations sera privilégié.

Le projet architectural, ainsi que les aménagements paysagers devront contribuer à une bonne intégration de l'ensemble dans le paysage, ainsi que la mise en valeur de l'entrée de ville, selon l'orientation d'aménagement ci-contre :



6. LES SECTEURS AUTOUR DU CENTRE ANCIEN

Le centre ancien, cœur du village de Baziège offre une certaine qualité urbaine qu'il convient de mettre en valeur et de préserver. Le charme de ce noyau ancien opère grâce à de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et architectural, ainsi que des espaces publics et des espaces verts emblématiques. La valorisation de ce centre passe également par l'organisation de ses franges.

Ces deux entités urbaines sont identifiées dans le règlement graphique par :

- la zone UA qui regroupe un bâti ancien de bonne qualité, de type maisons de village en front de rue, sur des parcelles étroites. La densité de ce bâti est d'environ 51 logements/ha.

- la zone UAa situé à proximité immédiate du noyau villageois qui regroupe une urbanisation de type pavillonnaire sur des grandes parcelles avec des constructions plus « ordinaires » dont la majorité a été édifiée à partir des années 1960. La densité actuelle est d'environ 10,6 logements/ha.

La zone UAa d'environ 5,7 ha au total regroupe trois secteurs, susceptibles d'être densifiés et ainsi contribuer à l'accueil de nouveaux habitants, en application du PLH en vigueur, tout en maîtrisant la consommation du foncier.

Secteur A – desservi par trois voies : Grand'Rue, chemin de Montaudran et chemin de l'Hôpital. Ce dernier pourra être élargi d'environ 3 mètres afin de permettre l'aménagement d'un trottoir plus large, des arbres d'alignement, ainsi que quelques places de stationnement le long de la voie. Ce secteur, situé à l'ouest du village, est desservi par les réseaux publics et présente quelques grandes parcelles peu bâties. On estime un potentiel d'environ 1,15 ha pouvant éventuellement recevoir des constructions. En appliquant la densité recommandée par le SCOT (35 logements/ha), on obtient ainsi un potentiel d'environ 40 logements supplémentaires. Un espace arboré situé à l'angle de la Grand-rue et du Chemin de L'Hôpital marque une respiration verte à l'entrée du village qu'il convient de préserver.



Angle entre le chemin de l'Hôpital et la Grand'Rue



Chemin de Montaudran

Secteur B : desservi principalement par la rue du faubourg du Cers, longe la voie ferrée qui se trouve au nord du secteur. Situé au nord du village ce secteur présente un espace vert de qualité, dans le prolongement au nord du noyau villageois. Ce secteur, desservi par les réseaux publics, présente un potentiel foncier estimé à environ 0,6 ha, soit environ 30 logements, si on applique la densité préconisée par le SCOT (50 logements/ha car proximité de la gare). L'ambiance naturelle de cet espace devra être retrouvée, notamment par l'aménagement d'un espace vert public ou privé, de qualité, au cœur de ce secteur. Les nuisances liées à la présence de la voie ferrée, doivent être prises en compte pour toute construction sur ce secteur (isolations phonique, conception des constructions, etc...).



Vue depuis le chemin du Cers



Vue du secteur B depuis la voie ferrée

Secteur C : desservi principalement par la rue Pradines et le chemin de Lastours, ce secteur, situé à l'est du village se trouve à l'articulation entre le noyau villageois et le futur quartier d'En Coustaud (voir OAP n°3). Ce secteur, desservi par les réseaux publics, présente un potentiel foncier d'environ 0,5 ha, soit environ 25 logements, si on applique la densité préconisée par le SCOT (50 logements/ha car proximité de la gare).



Chemin des Pradines

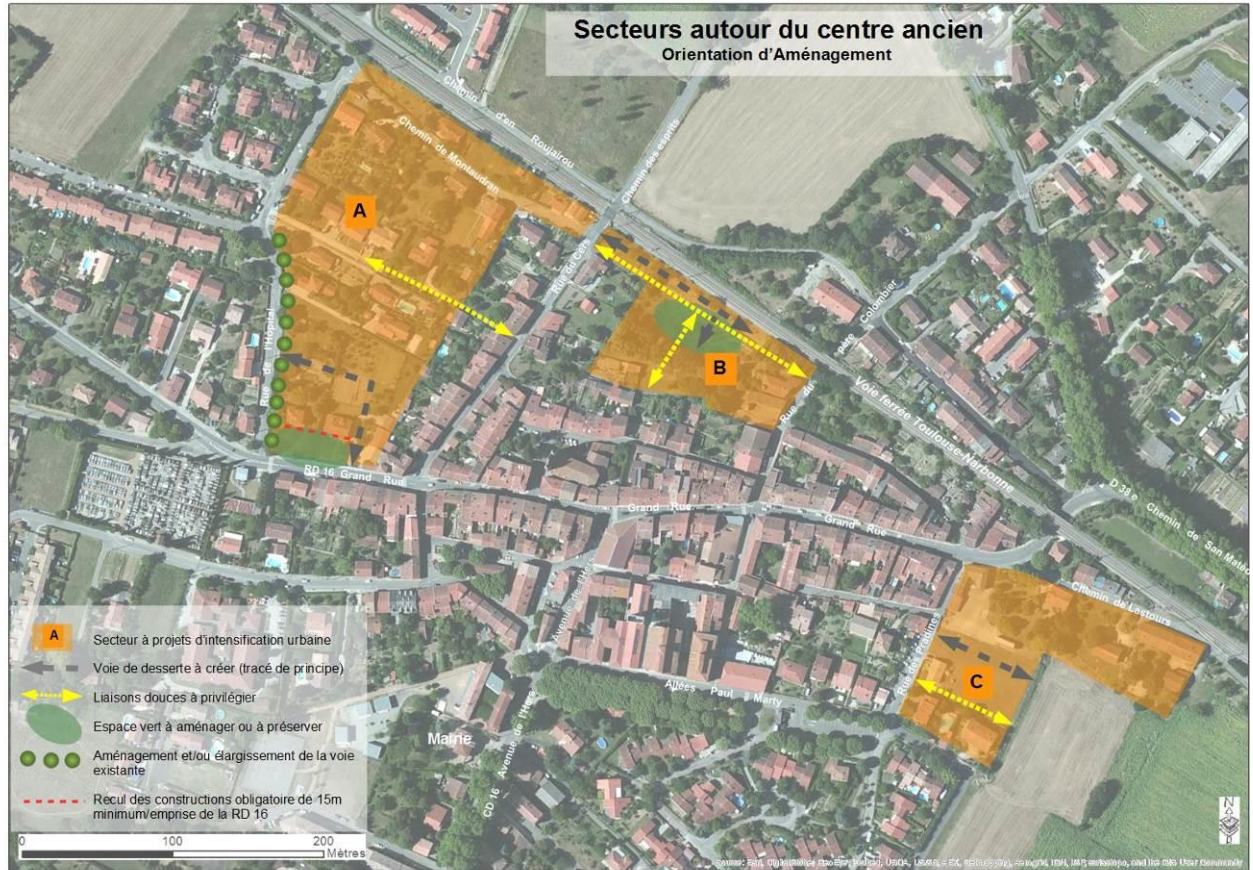
Les principes d'aménagement

Sur l'ensemble des secteurs A, B et C, les opérations d'aménagement ou de construction se développeront dans un esprit de renforcement du centre ancien, avec des objectifs de mixité, de densité et de qualité architecturale et urbaine. Des liaisons douces entre le centre ancien, et les quartiers périphériques seront à rechercher à travers ces secteurs, ainsi que la mutualisation et le maillage des accès et des voies de desserte. L'aménagement des espaces communs des opérations devra faire l'objet d'une attention particulière.

A partir des hypothèses développées ci-dessus, la densification de ces trois secteurs permettrait d'accueillir environ 95 logements.

Selon l'importance de l'opération, au moins 20% du nombre de logements créés seront dédiés à du logement locatif social (servitude de mixité sociale) et 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH.

L'ensemble de l'aménagement des secteurs doit être compatible avec l'orientation d'aménagement ci-après.



7. LE SECTEUR DE BORDE-BLANCHE

Le secteur de Borde-blanche d'environ 9 ha, se situe à flanc de côteaux, au nord de la voie ferrée Toulouse/Narbonne. Il se trouve à 500 m du centre bourg où sont implantés de nombreux services, commerces et équipements.



Le secteur est situé à proximité du groupe scolaire (environ 500 m des écoles maternelle et élémentaire) et des infrastructures de transport :

- Gare à 1km (accès cycle et piéton stationnement vélo disponible) ;
- TER- Bus : ligne 10 Toulouse-Carcassonne : 15 AR par jour, dessert Labège Innopole, 20 à 25 mn jusque Toulouse Matabiau ;
- Réseau Bus arc en ciel du CD 31 : lignes 86 et 50. Ligne 86 Toulouse Matabiau-Villefranche de L. avec 1 arrêt à Baziège, 22 mn jusque Labège Innopole. Ligne 50 Toulouse Paul Sabatier-Avignonet L. avec 2 arrêts à Baziège, 35 mn jusque Toulouse Paul Sabatier ;
- Tisséo : TAD 204 Labège Innopole-Ayguésives, 6 arrêts à Baziège, dont u à environ 400 m du secteur, 12AR par jour. Cette ligne devrait évoluer en ligne régulière fin 2018 ;
- Ligne de car régionale : ligne 955 Toulouse Matabiau-Castelnaudary, 1 arrêt à Baziège, 2 AR par jour ;
- Echangeur Autoroutier de Montgiscard à 2 kms ;
- Le schéma Directeur cyclable sera déployé entre 2017 et 2019 par le Sicoval, avec la participation des communes du sud. L'objectif est de faciliter les déplacements « actifs » entre les différents équipements publics du secteur Sud, entre les communes et en lien avec le Parcours cyclable du canal du midi qui constitue l'épine dorsale du territoire.

Enjeux et contraintes

Le secteur présente un paysage de coteaux, offrant une exposition sud. Une grande partie des terrains est actuellement cultivé. Le reste n'étant pas cultivé, a permis à quelques arbres et bosquets de se développer. Les arbres et arbustes représentant un intérêt, notamment le long du le chemin rejoignant la propriété voisine et le long du chemin de Roujairou seront préservés et intégrés dans le projet d'aménagement afin de constituer un maillage vert contribuant à la qualité paysagère et environnementale de l'ensemble.

La propriété voisine est constituée d'une bâtisse de caractère et d'un pigeonnier caractéristiques du Lauragais qu'il conviendra de préserver et mettre en valeur. L'ensemble du secteur est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques lié à l'église de Baziège.

Une opération d'habitat groupé borde également la façade ouest du terrain.

Le terrain présente une déclivité entre 2% et 5% du Nord vers de Sud, plus importante au Nord qu'au Sud. Le point haut se trouve à environ 175 m NGF et le point bas à environ 165 m NGF

Des études de sols et une étude hydrologique sur le secteur devront être prévues avant tout aménagement.

Des travaux sont prévus à proximité du réservoir d'eau potable en 2018, suite au développement de la zone d'activité du Visenc. Ces travaux pourront permettre ainsi la réalisation d'environ 90 logements sur le secteur de Borde-blanche à court terme.

L'ensemble des réseaux sont présents à proximité de l'opération. Des études spécifiques devront permettre d'optimiser les conditions de raccordement à ces réseaux.



Chemin rejoignant la propriété voisine (vue sur le pigeonnier)



Opération d'habitat groupé, à l'Ouest.



Passage à niveau vers le village, depuis le chemin des Esprits



Chemin d'en Roujairou, au sud du secteur

L'objectif du développement de ce secteur est d'équilibrer le développement urbain autour du centre bourg en prenant soin d'organiser le fonctionnement des déplacements de l'ensemble.

Les cheminements doux de l'opération devront être connectés aux cheminements existants ou en projet de la commune, afin d'accéder aux pôles de services et de transports en communs du centre bourg via des trottoirs ou des voies mixtes (voir carte p. 20).

La cohérence urbanisme-mobilités sur le sud du Sicoval a donné lieu à l'adoption du pacte urbain n° 11, par l'ensemble des partenaires compétents en matière de transport ou d'urbanisme. Ce pacte, garantit la mise en place progressive d'une offre de transport performante, en lien avec l'augmentation des habitants et des emplois sur le secteur, à l'horizon 2030 et au-delà.

Les principes d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur se fera en au moins deux phases :

- La première phase de 2,7 ha, classée en zone AU, sera urbanisée à court terme en 2018-2020.
- La deuxième phase classée en zone AU0 dans le PLU, sera urbanisée à plus long terme, conditionnée par la réalisation du nouveau réservoir d'eau potable prévu à partir de 2025.

L'orientation d'Aménagement et de programmation a pour objectif :

- de favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, en précisant les différentes phases d'urbanisation, les accès, les principes de circulations piétons/cycles, de tracés et de hiérarchies des voies ;
- de répondre aux préconisations du SCOT et du PLH.

La vocation du secteur est d'accueillir un programme de logements encourageant **la mixité sociale et générationnelle**. La première phase, située la plus près du centre bourg, prévoit la réalisation d'environ 90 logements dont au moins 20% de logements locatifs sociaux et 20 à 30 % de logements en accession à prix abordable. La typologie des logements à construire devra répondre aux besoins de petits logements avec au moins 30% de T2, T3, permettant l'accueil de jeunes ménages, ou des seniors souhaitant se rapprocher du centre bourg et des services. L'ensemble devra répondre aux exigences de la collectivité en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère, et être compatible avec le schéma d'organisation ci-contre.



Densité et formes urbaines

La densité de l'opération respectera les préconisations du SCOT, soit 35 logements / ha. Les formes urbaines devront s'inspirer de celles du centre bourg de Bazège (maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs,...), sur la partie la plus proche du centre bourg. Plus on s'en éloigne, plus on pourra trouver de l'habitat pavillonnaire à l'instar des constructions alentours. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser R+1 afin de réduire leur impact sur le paysage.



Exemple de maisons de ville ou logements intermédiaires avec une architecture en harmonie avec le noyau villageois (Emploi de matériaux traditionnels locaux).



La façade principale souligne l'espace public. La partie privée se trouvant sur l'arrière de la construction

Accès, circulation et espaces publics

L'accès principal, depuis le centre bourg, se fera depuis le chemin du Cers et le passage à niveau de la voie ferrée. Au Nord, l'accès est possible depuis la route de Labastide-Beauvoir, via le chemin des esprits.

Par ailleurs, il est prévu à terme, qu'une voie de liaison avec la zone du Rivel, permette de rejoindre l'échangeur autoroutier, sans traverser le village, ce qui pourra le débarrasser de la circulation de transit.

L'élargissement et le traitement des abords du chemin des esprits ainsi que le carrefour entre le chemin des esprits et le chemin d'en Roujairou devront être traités dans un esprit urbain en liaison avec le noyau villageois (plantations d'alignement, espaces piétons, espaces verts, etc). Le traitement des voiries et les stationnements internes à l'opération devra être adapté aux fonctions recherchées (desserte locale, circulation de transit, voie mixte, stationnement public ou privatif,). Le végétal doit largement accompagner tout aménagement de l'espace public avec des espèces végétales régionales et diversifiées.



Exemple de traitement d'un carrefour urbain



Exemple de traitement du chemin des esprits



Exemple de traitements de voiries et stationnements adaptés à leur fonction



Paysage et environnement

Le positionnement à flanc de coteau rend le site particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Ainsi, des espaces largement plantés entre la voie ferrée et les futurs logements, ainsi qu'une « coulée verte » depuis la zone naturelle de la crête du coteau, contribueront à la qualité paysagère et environnementale de l'ensemble. Ces espaces, privatifs ou collectifs seront traités en pleine terre et perméables. Ils seront aménagés et plantés avec des espèces régionales et diversifiées, selon différentes strates, et pourront recevoir des aménagements piétonniers ou de gestion et de stockage aériens des eaux de pluie. Ces espaces constitueront la composante paysagère de l'opération, facteur de biodiversité. Ils assureront également la gestion de l'articulation avec les espaces voisins. Le traitement des franges entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel, notamment sur la 2^{ème} phase de l'opération, devra s'inspirer de ces mêmes principes.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement des limites entre le domaine public ou collectifs et le domaine privé, avec notamment des espaces plantés constitués d'espèces régionales et diversifiées, offrant une ambiance plus végétale de l'ensemble.



Des exemples de limites public-privé pouvant être plantées et paysagées participant à la qualité de l'ensemble.



Exemples d'espaces verts permettant de s'appuyer ou de renforcer une trame végétale existante.